

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF 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  |
| Noter .....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torkel får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 258 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 |
|---------|--------|-----------|
| 3       | 6      | 10        |

Total tomtarea 1 625 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 1 842 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 842 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 173 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 173 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 14 618 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 618 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,57 % av föreningens nettoomsättning.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör            | Avtal      |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsservice     | Riksbyggen |
| Lokalvård             | Riksbyggen |
| Felanmälan/jour       | Riksbyggen |
| Kabel-TV              | ComHem AB  |

#### 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 39 tkr och planerat underhåll för 88 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades 2018. Avsättning har gjorts med 200 tkr för verksamhetsåret.

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

##### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning          | År        |
|----------------------|-----------|
| Stambyte             | 1999-2000 |
| Fösnterbyte          | 2005      |
| Terrassmattor        | 2016      |
| Spolning             | 2016      |
| Skorsten             | 2018      |
| Diamantslip trapphus | 2019      |
| Fjärrvärmecentral    | 2019      |
| Fasadrenovering      | 2019      |

##### Årets utförda underhåll

| Beskrivning       | Belopp |
|-------------------|--------|
| Balkongrenovering | 87 500 |

T

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> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Lars Olsson                | Ordförande      | 2022                                 |
| Anders Östlund             | Vice ordförande | 2022                                 |
| Fredrik Qvarfordt          | Sekreterare     | 2021                                 |
| Per Larsson                | Ledamot         | 2022                                 |
| Johan Boberg               | Ledamot         | 2021                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Håkan Pettersson           | Suppleant      | 2022                                 |
| Marianne Möller            | Suppleant      | 2021                                 |
| Rigmor Thorsell            | Suppleant      | 2021                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       |
|----------------------------|----------------------|
| Torbjörn Sjöström          | Auktoriserad revisor |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 5 %.

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

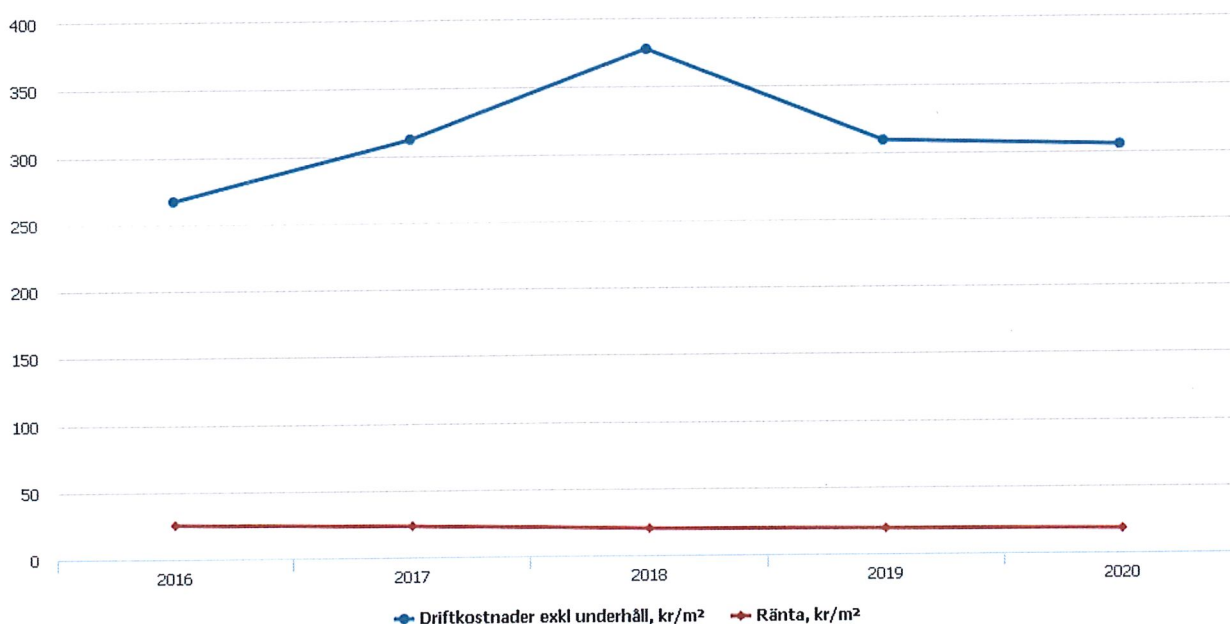
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 435 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                  | 939   | 908   | 952   | 953   | 984   |
| Resultat efter finansiella poster                | 105   | -111  | -6    | -350  | 117   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 99    | 99    | 101   | 66    | 66    |
| Balansomslutning                                 | 4 528 | 4 646 | 4 676 | 4 863 | 4 356 |
| Soliditet %                                      | 36    | 33    | 35    | 34    | 25    |
| Likviditet %                                     | 489   | 378   | 573   | 465   | 397   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 435   | 419   | 444   | 446   | 450   |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 305   | 309   | 378   | 312   | 267   |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 18    | 19    | 20    | 23    | 25    |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 214   | 158   | 367   | 179   | 302   |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 1 306 | 1 355 | 1 481 | 1 453 | 1 502 |



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*Handwritten signature*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                     |                | Fritt               |                |
|---|-----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 48 770          | 903 820             | 319 216        | 374 441             | -110 827       |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     | 0              | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                | -110 827            | 110 827        |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     | 200 000        | -200 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     | -87 500        | 87 500              |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     |                | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                |                     | 105 132        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>48 770</b>   | <b>903 820</b>      | <b>431 716</b> | <b>151 114</b>      | <b>105 132</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 263 614        |
| Årets resultat                          | 105 132        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -200 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 87 500         |
| <b>Summa</b>                            | <b>256 246</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 256 246

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 939 336                  | 907 962                  |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 93 066                   | 94 931                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>1 032 402</b>         | <b>1 002 893</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -701 678                 | -880 697                 |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -34 976                  | -63 854                  |
| Personalkostnader   | Not 6 | -5 628                   | -5 628                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -152 381                 | -130 103                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-894 664</b>          | <b>-1 080 283</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>137 738</b>           | <b>-77 390</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 4 437                    | 5 036                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -37 044                  | -38 473                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-32 606</b>           | <b>-33 437</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>105 132</b>           | <b>-110 827</b>          |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>105 132</b>           | <b>-110 827</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 2 774 376        | 2 803 231        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 15 195           | 27 328           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>2 789 571</b> | <b>2 830 559</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500              | 500              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>2 790 071</b> | <b>2 831 059</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 0                | 10               |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 691              | 691              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 68 720           | 65 959           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>69 411</b>    | <b>66 660</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 1 668 566        | 1 748 178        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 668 566</b> | <b>1 748 178</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 737 977</b> | <b>1 814 837</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>4 528 048</b> | <b>4 645 897</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 952 590          | 952 590          |                  |
| Fond för yttre underhåll                     | 431 716          | 319 216          |                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>1 384 306</b> | <b>1 271 806</b> |                  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 151 114          | 374 441          |                  |
| Årets resultat                               | 105 132          | -110 827         |                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>256 246</b>   | <b>263 614</b>   |                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>1 640 551</b> | <b>1 535 419</b> |                  |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17           | 2 531 890        | 2 630 858        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>2 531 890</b> | <b>2 630 858</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17           | 98 968           | 98 968           |
| Leverantörsskulder                           |                  | 106 495          | 225 620          |
| Skatteskulder                                | Not 18           | 15 337           | 9 068            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19           | 134 807          | 145 963          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>355 607</b>   | <b>479 619</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                  | <b>4 528 048</b> | <b>4 645 897</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              | 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

|                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 801 681                  | 772 692                  |
| Hyror, lokaler                        | 99 315                   | 97 380                   |
| Hyror, garage                         | 18 000                   | 18 000                   |
| Hyror, p-platser                      | 20 190                   | 20 040                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 150                      | -150                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>939 336</b>           | <b>907 962</b>           |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                        | 85 200                   | 85 200                   |
| Övriga ersättningar                    | 6 816                    | 9 011                    |
| Fakturerade kostnader                  | 180                      | 540                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -10                      | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 880                      | 180                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>93 066</b>            | <b>94 931</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Underhåll                            | -87 500           | -257 506          |
| Reparationer                         | -39 028           | -27 629           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -48 173           | -47 480           |
| Försäkringspremier                   | -25 762           | -22 306           |
| Kabel- och digital-TV                | -15 498           | -15 165           |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -3 689            | -1 310            |
| Obligatoriska besiktningar           | -18 750           | 0                 |
| Snö- och halkbekämpning              | -8 313            | -35 562           |
| Statuskontroll                       | 0                 | -20 250           |
| Förbrukningsmaterial                 | -455              | -5 685            |
| Vatten                               | -61 990           | -57 943           |
| Fastighetsel                         | -32 679           | -32 272           |
| Uppvärmning                          | -173 956          | -185 711          |
| Sophantering och återvinning         | -42 501           | -36 075           |
| Förvaltningsarvode drift             | -143 383          | -135 804          |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-701 678</b>   | <b>-880 697</b>   |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -7 219            | -7 006            |
| Övriga förvaltningskostnader               | -13 211           | -37 491           |
| Kreditupplysningar                         | -450              | -1 125            |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 421            | -11 336           |
| Telefon och porto                          | -7 126            | -3 846            |
| Bankkostnader                              | -1 550            | -1 550            |
| Övriga externa kostnader                   | 0                 | -1 500            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-34 976</b>    | <b>-63 854</b>    |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                | -5 000            | -5 000            |
| Sociala kostnader              | -628              | -628              |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-5 628</b>     | <b>-5 628</b>     |

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

|  | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -9 201            | -9 201            |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -131 047          | -108 768          |
| Avskrivning Maskiner och inventarier   | -12 134           | -12 134           |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-152 381</b>   | <b>-130 103</b>   |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 4 395             | 5 014             |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 42                | 22                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>4 437</b>      | <b>5 036</b>      |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -37 044           | -38 461           |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                 | -12               |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-37 044</b>    | <b>-38 473</b>    |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | 1 101 100         | 1 101 100         |
| Mark   | 83 000            | 83 000            |
| Standardförbättringar                                  | 4 415 577         | 4 415 577         |
|  | <b>5 599 677</b>  | <b>5 599 677</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Standardförbättringar                                  | 111 393           | 0                 |
|  | <b>111 393</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>5 711 070</b>  | <b>5 599 677</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | -1 009 141        | -999 939          |
| Standardförbättringar                                  | -1 787 305        | -1 678 537        |
|  | <b>-2 796 446</b> | <b>-2 678 476</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -9 201            | -9 201            |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -131 047          | -108 768          |
|  | <b>-140 248</b>   | <b>-117 969</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-2 936 694</b> | <b>-2 796 445</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>2 774 376</b>  | <b>2 803 231</b>  |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Byggnader  | 82 758            | 91 959            |
| Mark   | 83 000            | 83 000            |
| Standardförbättringar                                  | 2 608 618         | 2 628 272         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | 10 501 000        | 10 501 000        |
| Lokaler  | 660 000           | 660 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>14 618 000</b> | <b>14 618 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>10 807 000</i> | <i>10 807 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>3 811 000</i>  | <i>3 811 000</i>  |

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

|  | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 151 977         | 151 977         |
|  | <b>151 977</b>  | <b>151 977</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                |                 |                 |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>151 977</b>  | <b>151 977</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -124 649        | -112 516        |
|  | <b>-124 649</b> | <b>-112 516</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -12 134         | -12 134         |
|  | <b>-12 134</b>  | <b>-12 134</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -136 782        | -124 649        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-136 782</b> | <b>-124 649</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>15 194</b>   | <b>27 328</b>   |
| <b>Varav</b>   |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 15 194          | 27 328          |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag     | 500        | 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 10         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>10</b>  |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 691        | 691        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>691</b> | <b>691</b> |



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 29 754        | 25 762        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 35 005        | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 3 961         | 3 910         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 36 287        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>68 720</b> | <b>65 959</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 510 589        | 1 506 194        |
| Transaktionskonto           | 157 977          | 241 984          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 668 566</b> | <b>1 748 178</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån   | 2 630 858        | 2 729 826        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -98 968          | -98 968          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>2 531 890</b> | <b>2 630 858</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,38%      | 2022-01-30          | 2 729 826,00        | 0,00                    | 98 968,00          | 2 630 858,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>2 729 826,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>98 968,00</b>   | <b>2 630 858,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

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

**Not 18 Skatteskulder**

|                            | 2020-12-31    | 2019-12-31   |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder              | 15 337        | 9 068        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>15 337</b> | <b>9 068</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 3 025             | 3 139             |
| Upplupna driftskostnader                                  | 1 415             | 10 956            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                 | 6 738             |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 102             | 3 401             |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 5 330             | 4 955             |
| Upplupna värmekostnader                                   | 22 448            | 24 451            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 668             | 430               |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 0                 | 7 006             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 7 219             | 7 827             |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 89 600            | 77 060            |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>134 807</b>    | <b>145 963</b>    |

**Not Ställda säkerheter**

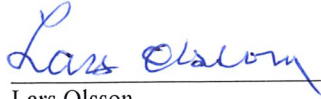
|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 132 000         | 4 132 000         |

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

Styrelsens underskrifter

Bottlänge 20200325

Ort och datum



Lars Olsson



Fredrik Qvarfordt



Per Larsson



Johan Boberg



Anders Östlund

~~Avflyttad från förening~~

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-08

KPMG AB



Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Torkel, org. nr 782600-2748

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torkel för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Torkel för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Borlänge den 8 april 2021

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

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.

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 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](http://www.riksbyggen.se)

