

Årsredovisning

BRF Torpet
Org nr: 785000-3109

2019-09-01 – 2020-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torpet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 har sitt säte i Gävle Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-14.

Årets resultat (548 tkr) är bättre än föregående år. Intäkterna har ökat pga. av avgiftshöjning och föreningen har haft lägre kostnader för både reparationer och underhåll. Kostnaderna för balkongerna som för räkenskapsåret uppgick till drygt 6 miljoner, är bokfört som pågående projekt och kommer att belasta resultatet i form av avskrivningar från och med det år arbetet är helt färdigställt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 481% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 376 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 924 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynas 23:7 i Gävle kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 108 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Femte Tvärgatan 16-20 i Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	99
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Lokaler	6
---------	---

Total tomtarea	9 063 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 398 m ²
Lokaler bostadsrätt	385 m ²

Årets taxeringsvärde	43 322 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 322 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst Riksbyggen

Brf Torpet är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till noll kronor i återbäring samt noll kronor i utdelning. Att utdelning och återbäring i år uteblivit beror på den rådande Coronapandemin.

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 232 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från regelverket K2 till K3. Detta innebär att föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning och att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska avsättas till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2020 och visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 261 tkr per år (171 kr/m²). Av detta är 520 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 741 tkr/år att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt rekommendation med 277 tkr (37 kr/m²).

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån samt avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsservice tvättstuga	5 245

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Olov Gavelin	Ordförande	2022
Irene Öhrn	Sekreterare	2022
Ann-Christine Berggren	Vice ordförande	2021
Lars-Åke Olsson	Ledamot	2021
Johanna Norlin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Nordgren	Suppleant	2021
Kristin Berglund	Suppleant	2021
Hanna Skytt	SuppleantRiksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maj Britt Sjöblom Persson	Förtroendevald revisor
BOREV Revision AB Tomas Ericsson	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Erik Sahlén	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från regelverket K2 till K3.

Föreningen har under året påbörjat projektet med balkongrenovering. Ny-, till- eller ombyggnationer redovisas som pågående i balansräkningen tills dess att arbetet färdigställts.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

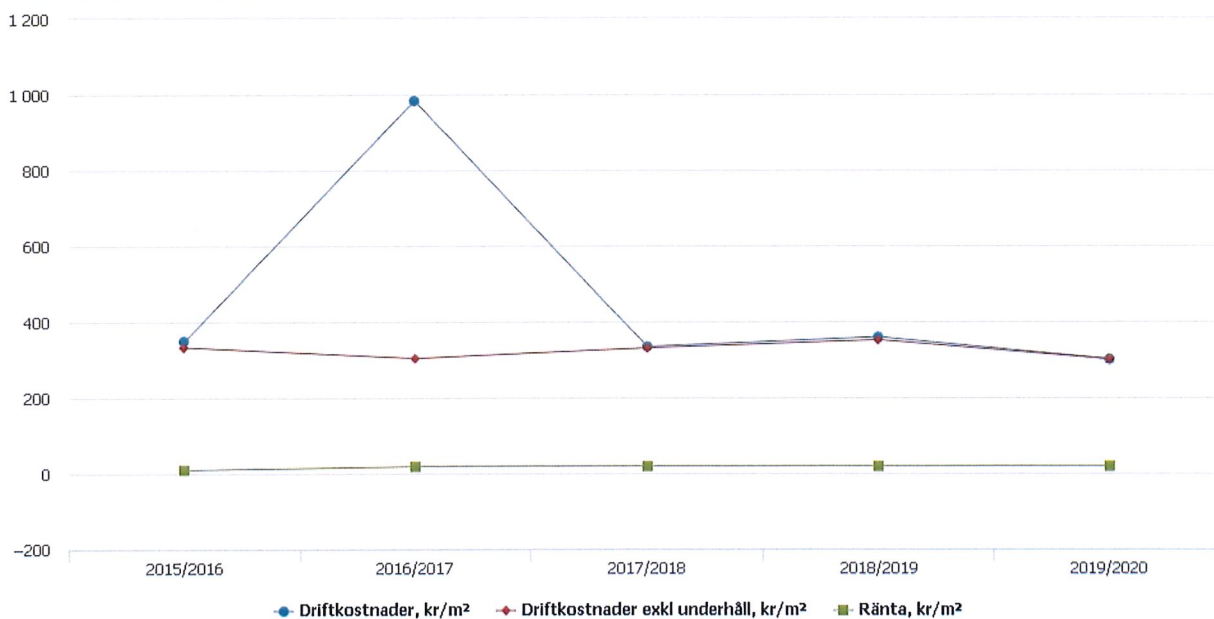
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 504 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 736	3 573	3 576	3 561	3 403
Resultat efter finansiella poster	548	63	361	-4 696	837
Soliditet %	27	37	36	34	64
Likviditet %	225	481	489	335	264
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	504	482	482	480	459
Driftkostnader, kr/m²	300	359	334	983	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	300	351	330	303	332
Ränta, kr/m²	18	18	18	18	9
Lån, kr/m²	2 121	1 376	1 407	1 435	562
Skuldkvot %	4,39	2,98			

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	332 910	0	0	5 595 883	595 433	62 819
Disposition enl. årsstämmobeslut					62 819	-62 819
Reservering underhållsfond				277 000	-277 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 245	5 245	
Årets resultat						547 633
Vid årets slut	332 910	0	0	5 867 638	386 497	547 633

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	658 252
Årets resultat	547 633
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-277 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 245
Summa	934 129

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **934 129**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 735 573	3 573 324
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 659	22 787
Summa rörelseintäkter		3 763 232	3 596 111
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 336 542	-2 796 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 864	-206 637
Personalkostnader	Not 6	-47 814	-55 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-376 495	-356 439
Summa rörelsekostnader		-3 083 715	-3 415 232
Rörelseresultat		679 517	180 879
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	16 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 890	7 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-137 775	-142 275
Summa finansiella poster		-131 884	-118 060
Resultat efter finansiella poster		547 633	62 820
Årets resultat		547 633	62 820

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 007 990	10 378 610
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 250	41 125
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	6 020 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 063 240	10 419 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	171 000	171 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	2 990 324	2 990 324
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 161 324	3 161 324
Summa anläggningstillgångar		19 224 565	13 581 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	-191	2 696
Övriga fordringar	Not 17	135 581	135 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	94 717	66 242
Summa kortfristiga fordringar		230 107	204 519
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	7 349 753	4 231 499
Summa kassa och bank		7 349 753	4 231 499
Summa omsättningstillgångar		7 579 860	4 436 018
Summa tillgångar		26 804 424	18 017 077

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	332 910	332 910	
Fond för yttre underhåll	5 867 638	5 595 883	
Summa bundet eget kapital	6 200 548	5 928 793	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	386 497	595 433	
Årets resultat	547 633	62 819	
Summa fritt eget kapital	934 129	658 252	
Summa eget kapital	7 134 678	6 587 045	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	16 127 820	10 507 650
Summa långfristiga skulder		16 127 820	10 507 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	379 830	204 320
Leverantörsskulder	Not 21	2 547 312	72 488
Övriga skulder	Not 22	113 718	84 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	501 067	560 794
Summa kortfristiga skulder		3 541 926	922 381
Summa eget kapital och skulder		26 804 424	18 017 076

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	547 633	62 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	376 495	356 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	924 127	419 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-25 588	1 378
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 444 035	108 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 342 574	529 373
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-6 020 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 6 020 000	
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	5 795 680	-239 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 795 680	-239 320
Årets kassaflöde	3 118 254	290 053
Likvidamedel vid årets början	4 231 499	3 941 446
Likvidamedel vid årets slut	7 349 753	4 231 499
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Detta är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare år har K2 regelverket tillämpats. Jämförelsetalen för föregående räkenskapsår har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna tas i balansräkningen upp till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar vilka baserar sig på bedömd nyttjandeperiod.

Fastigheterna är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar och nedskrivningar samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas och när en komponent byts ut, utrangeras den gamla.

Behov av ned- eller uppskrivningar bedöms med hjälp av beräknat kassaflöde.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	33-120
Inventarier	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

I och med övergången till K3-regelverket avskrivs byggnader fr.o.m detta räkenskapsår fördelat på olika komponenter med olika avskrivningstider. Föregående år avskrevs byggnader som en komponent på 57 år.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 729 573	3 566 124
Hyror, lokaler	37 740	37 340
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 740	-30 140
Summa nettoomsättning	3 735 573	3 573 324

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	13 820	15 902
Fakturerade kostnader	13 845	4 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	0	2 205
Summa övriga rörelseintäkter	27 659	22 787

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-5 245	-64 343
Reparationer	-231 750	-670 034
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 820	-130 820
Försäkringspremier	-82 937	-77 288
Kabel- och digital-TV	-89 173	-87 527
Återbäring från Riksbyggen	0	2 200
Serviceavtal	-14 625	-14 625
Obligatoriska besiktningar	-33 142	-3 119
Snö- och halkbekämpning	-24 601	-57 367
Förbrukningsinventarier	-620	-1 548
Vatten	-199 677	-191 265
Fastighetsel	-398 856	-419 380
Uppvärmning	-763 081	-740 027
Sophantering och återvinning	-186 872	-148 438
Förvaltningsarvode drift	-175 143	-193 098
Summa driftkostnader	-2 336 542	-2 796 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-135 887	-143 848
Arvode, yrkesrevisorer	-9 063	-8 625
Övriga förvaltningskostnader	-15 550	-17 823
Kreditupplysningar	-4 050	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 992	-17 574
Kontorsmateriel	-900	-1 577
Medlems- och föreningsavgifter	-8 100	-8 100
Bankkostnader	-110 710	-1 790
Övriga externa kostnader	-26 613	-5 500
Summa övriga externa kostnader	-322 864	-206 637

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-5 814	-13 478
Summa personalkostnader	-47 814	-55 478

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-339 181	-164 396
Avskrivning Markanläggningar	-31 439	-31 439
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-154 729
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 875	-5 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-376 495	-356 439

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	16 416
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	16 416

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 135	7 410
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	755	390
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 890	7 799

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-137 775	-138 900
Övriga räntekostnader	0	-3 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-137 775	-142 275

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 797 644	9 315 769
Mark	1 270 000	1 270 000
Tillkommande utgifter		5 481 875
Markanläggning	753 771	753 771
	16 821 415	16 821 415
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 821 415	16 821 415
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	5 358 481	5 194 085
Tillkommande utgifter	676 374	521 645
Markanläggningar	407 950	376 512
	6 442 805	6 092 242
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	339 181	164 396
Årets avskrivning tillkommande utgifter		154 729
Årets avskrivning markanläggningar	31 439	31 439
	370 620	350 564
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	6 813 425	6 442 806
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 007 990	10 378 610
Varav		
Byggnader	8 423 608	3 957 288
Mark	1 270 000	1 270 000
Tillkommande utgifter		4 805 501
Markanläggningar	314 382	345 821
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	122 000	122 000
	43 322 000	43 322 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 122 000</i>	<i>35 122 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	601 659	601 659
	601 659	601 659
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	601 659	601 659
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	560 534	554 659
	560 534	554 659
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	5 875	5 875
	5 875	5 875
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	566 409	560 534
	566 409	560 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 250	41 125
Varav		
Inventarier och verktyg	35 250	41 125

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets slut	6 020 000	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	171 000	171 000
	171 000	171 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga finansiella instrument	2 990 324	2 990 324
	2 990 324	2 990 324

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-191	2 696
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-191	2 696

Not 17 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	44 322	44 322
Skattekonto	91 259	91 259
Summa övriga fordringar	135 581	135 581

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 795	4 939
Förutbetalda försäkringspremier	27 769	27 399
Förutbetalda driftkostnader	0	4 875
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 062	9 190
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 466	7 361
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 625	12 478
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 717	66 242

Not 19 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	126 950	2 119 671
Transaktionskonto	7 222 802	2 111 828
Summa kassa och bank	7 349 753	4 231 499

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	16 507 650	10 711 970
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-379 830	-204 320
Långfristig skuld vid årets slut	16 127 820	10 507 650

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,65%	2020-09-01	4 072 140,00	24 830,00	99 320,00	3 997 650,00
SWEDBANK	1,03%	2025-06-18	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	0,94%	2025-09-25	6 615 000,00	0,00	105 000,00	6 510 000,00
Summa			10 687 140,00	6 024 830,00	204 320,00	16 507 650,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 379 830 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 21 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	2 547 312	72 488
Summa leverantörsskulder	2 547 312	72 488

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-41 730
Medlemmarnas reparationsfonder	113 718	123 808
Avräkning hyror och avgifter	0	2 700
Summa övriga skulder	113 718	84 778

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 196	13 196
Upplupna räntekostnader	35 943	23 079
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	117 143
Upplupna elkostnader	20 846	29 077
Upplupna vattenavgifter	16 808	17 139
Upplupna värmekostnader	24 683	23 715
Upplupna kostnader för renhållning	23 970	3 652
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 988	5 048
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 634	286 745
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	501 067	560 794

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	16 880 000	11 370 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

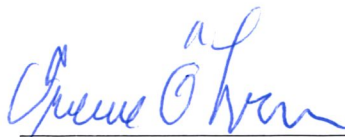
Styrelsens underskrifter

Gräcke 2020-11-10

Ort och datum



Per-Olov Gavelin



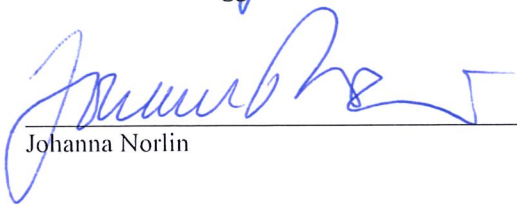
Irene Öhrn



Ann-Christine Berggren



Lars-Åke Olsson



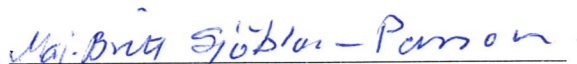
Johanna Norlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-29

Borev Revision AB



Tomas Ericsson
Auktoriserad Revisor



Maj-Britt Sjöblom Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpet, org.nr 785000-3109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpet för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Torpet för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorernas 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den 29 november 2020

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Maj-Britt Sjöblom Persson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Arsavgift

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Torpet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Torpet 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

