

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Torpet
Org nr: 769605-4852



Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till stämman anmälda ärenden (motioner)
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torpet 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 94% till 117%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 924 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 597 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hemmanet 1 och Fäboden 1.

På Hemmanet har vi adresserna Hemmansgatan 1-71, 79-107, 119-185, 189-289, 295-297, 305-327

På Fäboden har vi adresserna Fäbodgatan 4-146, 150-188.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, där styrelseförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		67	138	22	17	3	247

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	17	137	214

Total bostadsarea 21 382 m²

Total lokalarea 51 m²

Årets taxeringsvärde	117 572 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 572 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 2 148 tkr och planerat underhåll för 1 584 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1,8 mkr (84kr/m²/boendeyta). Rekommenderad avsättning från och med år 2020 uppgår till 2,2 mkr och evig kostnad uppgår till 1,6 mkr. Avsättningen för år 2020 bedöms således följa stadgarna.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 033 538
Installationer	57 175
Huskropp utvändigt	21 010
Markytor	460 732
Övrigt	11 112

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thommy Bohman	Ordförande	2021
Jenny Andersson	Vice ordförande	2022
Ewa Booth	Sekreterare	2022
Britt-Marie Gran	Ledamot	2021
Per Öhrlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Olof Boström	Suppleant	2022
Omar Khalil Mohamed	Suppleant	2022
Sofie Degerfält	Suppleant	2021
Torbjörn Enmark	Suppleant	2021
Lars Rosendahl	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Gunhild Björne	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Lindfors	
Ove Lundqvist	
Ulla Enkvist	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Thommy Bohman och Per Öhrlund två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 305 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 310 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 3 % 2019-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 523 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	11 995	12 264	11 303	11 210	10 603
Årets resultat	673	717	-26 245	2 388	1 850
Balansomslutning	73 625	75 171	73 978	81 903	50 940
Soliditet %	Neg	Neg	Neg.	9	9
Likviditet %	117	94	37	47	140
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² /boendeyta	523	523	508	494	480
Driftkostnader, kr/m ² *	128	132	131	107	106
Ränta, kr/m ²	45	49	52	27	44
Underhållsfond, kr/m ²	66	57	0	142	112
Lån, kr/m ²	4 127	4 169	4 118	3 163	2 008

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

Driftkostnader: Reparationer och planerat underhåll exkluderas.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Likviditet: Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 000	0	0	1 211 885	-20 505 110	717 326
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					717 326	-717 326
Reservering underhållsfond				1 800 000	-1 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 583 567	1 583 567	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						672 977
Vid årets slut	65 000	0	0	1 428 318	-20 004 217	672 977

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 787 784
Årets resultat	672 977
Årets fondavsättning	-1 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 583 567
Summa	-19 331 240

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 19 331 240**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 582 365	11 531 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	412 502	732 073
Summa rörelseintäkter		11 994 867	12 263 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 488 456	-6 360 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 065 309	-1 134 662
Personalkostnader	Not 6	-877 621	-1 092 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 924 336	-1 948 105
Summa rörelsekostnader		-10 355 722	-10 535 837
Rörelseresultat		1 639 146	1 728 024
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	35 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 616	335
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-972 785	-1 046 601
Summa finansiella poster		-966 169	-1 010 698
Resultat efter finansiella poster		672 977	717 326
Årets resultat		672 977	717 326

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	68 154 475	69 353 950
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	259 862	317 096
Summa materiella anläggningstillgångar		68 414 337	69 671 046
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	370 500	370 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		370 500	370 500
Summa anläggningstillgångar		68 784 837	70 041 546
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 494	1 537
Övriga fordringar	Not 15	576 966	493 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	644 594	1 256 585
Summa kortfristiga fordringar		1 233 054	1 751 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 607 003	3 377 966
Summa kassa och bank		3 607 003	3 377 966
Summa omsättningstillgångar		4 840 057	5 129 529
Summa tillgångar		73 624 894	75 171 075

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 000	65 000
Fond för yttre underhåll		1 428 317	1 211 885
Summa bundet eget kapital		1 493 317	1 276 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 004 216	-20 505 110
Årets resultat		672 977	717 326
Summa fritt eget kapital		-19 331 240	-19 787 784
Summa eget kapital		-17 837 923	-18 510 899
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	87 343 091	88 243 811
Summa långfristiga skulder		87 343 091	88 243 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	898 476	900 049
Leverantörsskulder	Not 19	142 798	1 130 533
Övriga skulder	Not 20	1 678 969	1 648 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 399 482	1 759 270
Summa kortfristiga skulder		4 119 726	5 438 163
Summa eget kapital och skulder		73 624 894	75 171 075

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	100
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 184 620	11 184 620
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-250 299	-250 299
Hyror, bostäder	88 800	4 058
Hyror, lokaler	7 200	7 200
Hyror, garage	296 460	296 640
Hyror, p-platser	210 520	208 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-550	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-540	-540
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 480	-16 500
Elavgifter	61 634	98 909
Summa nettoomsättning	11 582 365	11 531 788

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	5 400	6 550
Övriga avgifter	14 026	0
Övriga ersättningar	44 293	43 056
Fakturerade kostnader	21 386	10 287
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Återvunna fordringar	74	8 754
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	23 100
Övriga rörelseintäkter	19 263	36 261
Försäkringsersättningar	308 064	604 068*
Summa övriga rörelseintäkter	412 502	732 073

* För räkenskapsåret 2019 har försäkringsersättningar korrigerats med 43 700 kr på grund av ett periodiserings fel.

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 583 567	-650 825
Reparationer	-2 148 324	-2 877 420
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-510 923	-501 979
Försäkringspremier	-240 012	-236 277
Kabel- och digital-TV	-90 822	-89 295
Återbäring från Riksbyggen	0	19 400
Snö- och halkbekämpning	-119 849	-53 145
Förbrukningsinventarier	-155 281	-211 720
Fordons- och maskinkostnader	-314 438	-340 837
Vatten	-95 898	-90 172
Fastighetsel	-349 978	-464 544
Uppvärmning	-55 040	-59 045
Sophantering och återvinning	-824 324	-804 542
Summa driftskostnader	-6 488 456	-6 360 401

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-581 970	-568 925
IT-kostnader	-297 885	-296 400
Arvode, yrkesrevisorer	-14 525	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-43 015	-65 828
Kreditupplysningar	-8 125	-6 438
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 309	-43 429
Telefon och porto	-19 339	-19 471
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-21
Medlems- och föreningsavgifter	-20 748	-20 748
Köpta tjänster	0	-17 970
Bankkostnader	-1 700	-1 345
Advokat och rättegångskostnader	0	-46 250
Övriga externa kostnader	-35 693	-34 087
Summa övriga externa kostnader	-1 065 309	-1 134 662

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-441 351	-559 375
Uttagsskatt	-106 697	-176 038
Styrelsearvoden	-54 150	-46 600
Sammanträdesarvoden	-46 300	-26 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-41 137	-22 454
Övriga kostnadsersättningar	-14 892	-10 692
Övriga personalkostnader	-5 503	-12 560
Sociala kostnader	-167 591	-238 550



Summa personalkostnader	-877 621	-1 092 669
--------------------------------	-----------------	-------------------

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-725 414	-725 414
Avskrivning Markanläggningar	-68 996	-68 996
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 055 342	-1 039 085
Avskrivning Maskiner och inventarier	-74 584	-114 610
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 924 336	-1 948 105

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	35 568
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	35 568

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 548	335
Övriga ränteintäkter	68	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 616	335

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-970 872	-1 016 419
Övriga räntekostnader	-1 913	-527
Övriga finansiella kostnader	0	-29 655
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-972 785	-1 046 601

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 200 000	40 200 000
Standardförbättringar	44 583 000	44 583 000
Markanläggning	1 398 680	1 398 680
	86 181 680	86 181 680
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	650 275	0
	650 275	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 831 955	86 181 680
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 832 148	-11 106 734
Standardförbättringar	-4 493 850	-3 454 765
Markanläggningar	-501 732	-432 736
	-16 827 730	-14 994 235
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-725 414	-725 414
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 055 342	-1 039 085
Årets avskrivning markanläggningar	-68 996	-68 996
	-1 849 752	-1 833 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 677 482	-16 827 730
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 154 475	69 353 950
Varav		
Byggnader	27 642 439	28 367 852
Standardförbättringar	39 684 084	40 089 150
Markanläggningar	827 952	896 948
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	2 338 000	2 338 000
Småhus	32 234 000	32 234 000
Totalt taxeringsvärde	117 572 000	117 572 000
<i>varav byggnader</i>	<i>90 421 000</i>	<i>90 421 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 151 000</i>	<i>27 151 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 615 235	1 615 235
Installationer	597 222	597 222
	2 212 457	2 212 457
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	17 351	0
	17 351	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	103 887	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 887	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 125 921	2 212 457
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 298 140	-1 183 530
Installationer	-597 222	-597 222
	-1 895 362	-1 780 752
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	103 887	
	103 887	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-74 584	-114 610
	-74 584	-114 610
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 268 837	-1 298 140
Installationer	-597 222	-597 222
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 866 059	-1 895 362
Restvärde enligt plan vid årets slut	259 862	317 096
Varav		
Inventarier och verktyg	259 862	317 096

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	370 500	370 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	370 500	370 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	88	-2 374
Kundfordringar	11 406	4 536
Osäkra hyres- och kundfordringar	368 096	367 471
Nedskrivning av kundfordringar	-368 096	-368 096
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 494	1 537

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	534 591	401 797
Skattefordringar	36 882	44 738
Andra kortfristiga fordringar	5 493	46 906
Summa övriga fordringar	576 966	493 441

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	279 641	240 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	142 231
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 997	22 704
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	74 100	74 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 856	777 538
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	644 594	1 256 585

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	10 140	14 875
Bankmedel	674	674
Transaktionskonto	3 596 190	3 362 417
Summa kassa och bank	3 607 003	3 377 966



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	89 140 043	90 043 909
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-898 476	-900 049
Långfristig skuld vid årets slut	88 241 567	89 143 860

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,04%	2020-03-30	2 055 749,00	-2 050 584,00	5 165,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2020-07-02	1 496 250,00	-1 488 750,00	7 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	190 156,00	0,00	2 168,00	187 988,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2021-06-01	4 975 000,00	0,00	50 000,00	4 925 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	5 591 428,00	0,00	56 056,00	5 535 372,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2021-09-30	9 950 000,00	0,00	100 000,00	9 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-10-30	2 607 894,00	0,00	26 212,00	2 581 682,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-10-30	6 870 161,00	0,00	69 048,00	6 801 113,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-10-30	7 192 126,00	0,00	73 748,00	7 118 378,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-01-30	6 298 542,00	0,00	63 300,00	6 235 242,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-04-30	648 116,00	0,00	6 584,00	641 532,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-04-30	1 933 150,00	0,00	19 428,00	1 913 722,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2022-06-01	5 970 000,00	0,00	60 000,00	5 910 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2022-09-01	4 945 000,00	0,00	50 000,00	4 895 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-01-30	2 395 960,00	0,00	24 080,00	2 371 880,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-01-30	7 554 040,00	0,00	75 920,00	7 478 120,00
SEB	0,68%	2023-09-28	3 539 290,00	0,00	36 000,00	3 503 290,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-04-30	6 169 589,00	0,00	62 004,00	6 107 585,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2024-09-01	2 260 313,00	0,00	22 888,00	2 237 425,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-03-30	0,00	3 539 334,00	26 544,00	3 512 790,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-09-30	6 501 096,00	0,00	65 648,00	6 435 448,00
Summa			89 143 860	0,00	902 293	88 241 567

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	137 988	1 130 533
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 810	0
Summa leverantörsskulder	142 798	1 130 533

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 535 641	1 474 103
Övriga skulder	9 000	0
Skuld för moms	78 442	167 965
Skuld sociala avgifter och skatter	55 858	49 490
Clearing	29	-43 247
Summa övriga skulder	1 678 969	1 648 311

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	124 965	105 854
Upplupna räntekostnader	128 642	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	133 084	401 735
Upplupna elkostnader	45 979	52 660
Upplupna värmekostnader	6 659	7 607
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 443
Upplupna revisionsarvoden	18 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 859	330 102
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	932 293	853 644
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 399 482	1 759 270

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	92 105 700	92 105 700

Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 1/3 - 2021
Ort och datum


Thommy Bohman


Jenny Andersson


Ewa Booth

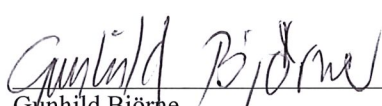

Britt-Marie Gran


Per Öhrlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/3 2021

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad Revisor


Gunhild Björhe
Förtroendevald revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torpet, org. nr 769605-4852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torpet 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Brf Torpet 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 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.

Skellefteå den

30/3 2021

KPMG AB



Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor



Gunhild Björne
Förtroendevald revisor

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, 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

