
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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 38% till 94%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 948 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 622 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, 295-327.

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 100 132 000 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 2 877 tkr och planerat underhåll för 651 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 1 863 tkr (87kr/m²/boendeyta).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	135 058
Huskropp utvändigt	500 000
Markytor	12 690
Målning	3 077

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	2020
Sofie Degerfält	Sekreterare	2020
David Högdahl	Ledamot	Slutade 190701, pga flytt
Per Öhrlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Olof Boström	Suppleant	2020
Ewa Booth	Suppleant	2021
Omar Khalil Mohamed	Suppleant	2020
Emma Hallström	Suppleant	2021
Lars Rosendahl	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kpmg Skellefteå AB	
Gunnar Karlsson	Auktoriserad revisor
Gunhild Björne	Lekmannarevisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Öberg	
Ove Lundqvist	

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 307 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 308 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att lämna årsavgiften oförändrad.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 523 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	12220	11 303	11 210	10 603	10 566
Årets resultat	674	-26 245	2 388	1 850	-1 716
Balansomslutning	75 126	73 978	81 903	50 940	49 343
Soliditet %	Neg	Neg.	9	9	6
Likviditet %	94	37	47	140	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² /boendeyta	523	508	494	480	480
Driftkostnader, kr/m ² *	132	131	107	106	104
Ränta, kr/m ²	49	52	27	44	64
Underhållsfond, kr/m ²	57	0	142	112	66
Lån, kr/m ²	4169	4 118	3 163	2 008	2 029

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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 000	0	0	0	6 952 121	-26 245 347
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-26 245 347	26 245 347
Reservering underhållsfond				1 862 710	-1 862 710	
Ianspråktagande av underhållsfond				-650 825	650 825	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						673 626
Vid årets slut	65 000	0	0	1 211 885	-20 505 111	673 626

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 293 225
Årets resultat	673 626
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 862 710
Årets ianspråktagande av underhållsfond	650 825
Summa	-19 831 484

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 19 831 484

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 531 788	11 199 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	688 373	103 548
Summa rörelseintäkter		12 220 161	11 302 638
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 360 401	-31 931 966
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 134 662	-1 226 673
Personalkostnader	Not 6	-1 092 669	-1 347 744
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 948 105	-1 950 191
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-4 917
Summa rörelsekostnader		-10 535 837	-36 461 491
Rörelseresultat		1 684 324	-25 158 854
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 9	35 568	35 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	335	2 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 046 601	-1 124 651
Summa finansiella poster		-1 010 698	-1 086 493
Resultat efter finansiella poster		673 626	-26 245 347
Årets resultat		673 626	-26 245 347



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	69 353 950	71 187 445
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	317 096	431 706
Summa materiella anläggningstillgångar		69 671 046	71 619 151
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	370 500	370 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		370 500	370 500
Summa anläggningstillgångar		70 041 546	71 989 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 537	1 596
Övriga fordringar	Not 16	493 441	542 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 256 585	958 485
Summa kortfristiga fordringar		1 751 563	1 502 916
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 377 966	564 365
Summa kassa och bank		3 377 966	564 365
Summa omsättningstillgångar		5 129 529	2 067 281
Summa tillgångar		75 171 075	74 056 933

4

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	65 000	65 000	
Fond för yttre underhåll	1 211 885	0	
Summa bundet eget kapital	1 276 885	65 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-20 505 110	6 952 121	
Årets resultat	673 626	-26 245 347	
Summa fritt eget kapital	-19 831 484	-19 293 225	
Summa eget kapital	-18 554 599	-19 228 225	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	88 243 811	87 840 059
Summa långfristiga skulder		88 243 811	87 840 059
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	900 049	412 184
Leverantörsskulder	Not 20	1 130 533	1 676 150
Övriga skulder	Not 21	1 692 011	1 731 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 759 270	1 625 731
Summa kortfristiga skulder		5 481 863	5 445 098
Summa eget kapital och skulder		75 171 075	74 056 933

U

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	40-50
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 184 620	10 859 300
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-250 299	-250 299
Hyror, bostäder	4 058	0
Hyror, lokaler	7 200	7 200
Hyror, garage	296 640	295 740
Hyror, p-platser	208 000	208 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-300	-50
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-540	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 500	-14 030
Elavgifter	98 909	93 228
Summa nettoomsättning	11 531 788	11 199 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	6 550	4 450
Övriga ersättningar	43 056	40 165
Fakturerade kostnader	10 287	1 543
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	3
Återvunna fordringar	8 754	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	23 100	0
Övriga rörelseintäkter	36 261	28 135
Försäkringsersättningar	560 368	29 252
Summa övriga rörelseintäkter	688 373	103 548

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-650 825	-27 932 038
Reparationer	-2 877 420	-1 195 998
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-501 979	-457 335
Försäkringspremier	-236 277	-198 375
Kabel- och digital-TV	-89 295	-87 886
Återbäring från Riksbyggen	19 400	9 000
Snö- och halkbekämpning	-53 145	-58 757
Statuskontroll	0	-226 491
Förbrukningsinventarier	-211 720	-29 689
Fordons- och maskinkostnader	-340 837	-355 323
Vatten	-90 172	-86 328
Fastighetsel	-464 544	-449 286
Uppvärmning	-59 045	-66 911
Sophantering och återvinning	-804 542	-796 550
Summa driftkostnader	-6 360 401	-31 931 966

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-568 925	-554 569
Annonsering och reklam	0	-3 574
IT-kostnader	-296 400	-296 400
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-21 350
Övriga förvaltningskostnader	-65 828	-6 553
Kreditupplysningar	-6 438	-14 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 429	-42 240
Telefon och porto	-19 471	-1 770
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-21	-15 426
Medlems- och föreningsavgifter	-20 748	-20 748
Köpta tjänster	-17 970	0
Bankkostnader	-1 345	-900
Advokat och rättegångskostnader	-46 250	0
Övriga externa kostnader	-34 087	-248 743
Summa övriga externa kostnader	-1 134 662	-1 226 673

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-559 375	-729 008
Uttagsskatt	-176 038	-194 620
Styrelsearvoden	-46 600	-46 300
Sammanträdesarvoden	-26 400	-23 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 454	-32 894
Övriga kostnadsersättningar	-10 692	-11 155
Övriga personalkostnader	-12 560	10 143
Sociala kostnader	-238 550	-320 210
Summa personalkostnader	-1 092 669	-1 347 744

Medelantalet anställda har under året varit X personer:

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-725 414	-725 000
Avskrivning Markanläggningar	-68 996	-68 996
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 039 085	-1 039 085
Avskrivning Maskiner och inventarier	-114 610	-117 110
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 948 105	-1 950 191

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-4 917
Summa övriga rörelsekostnader	0	-4 917

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	35 568	35 568
Summa resultat från andelar i koncernföretag	35 568	35 568

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	335	2 590
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	335	2 590

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 016 419	-939 520
Övriga räntekostnader	-527	-126
Övriga finansiella kostnader	-29 655	-185 005
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 046 601	-1 124 651

U

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 200 000	40 200 000
Standardförbättringar	44 583 000	15 098 000
Markanläggning	1 398 680	1 398 680
	86 181 680	56 696 680
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	29 485 000
	0	29 485 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 181 680	86 181 680
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 106 734	-10 381 734
Standardförbättringar	-3 454 765	-2 415 680
Markanläggningar	-432 736	-363 740
	-14 994 235	-13 161 154
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-725 414	-725 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 039 085	-1 039 085
Årets avskrivning markanläggningar	-68 996	-68 996
	-1 833 495	-1 833 081
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 827 730	-14 994 235
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 353 950	71 187 445
Varav		
Byggnader	28 367 852	29 093 266
Standardförbättringar	40 089 150	41 128 235
Markanläggningar	896 948	965 944
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	66 200 000
Lokaler	2 338 000	1 698 000
Småhus	32 234 000	32 234 000
Totalt taxeringsvärde	117 572 000	100 132 000
<i>varav byggnader</i>	<i>90 421 000</i>	<i>77 363 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 151 000</i>	<i>22 769 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 615 235	1 616 239
Installationer	597 222	597 222
	2 212 457	2 213 461
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	42 353
	0	42 353
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-43 356
	0	-43 356
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	2 212 457	2 212 458
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 183 530	-1 104 860
Installationer	-597 222	-597 222
	-1 780 752	-1 702 082
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-114 610	-117 110
	-114 610	-117 110
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 298 140	-1 183 530
Installationer	-597 222	-597 222
	-1 895 362	-1 780 752
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	317 096	431 706
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	317 096	431 706
Varav		
Inventarier och verktyg	317 096	431 706

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
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 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 374	3 495
Kundfordringar	4 536	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	367 471	367 471
Nedskrivning av kundfordringar	-368 096	-369 370
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 537	1 596

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	401 797	464 294
Skattefordringar	44 738	78 541
Andra kortfristiga fordringar	46 906	0
Summa övriga fordringar	493 441	542 835

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	240 012	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 231	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 704	22 473
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	74 100	74 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	777 538	861 912
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 256 585	958 485

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	14 875	8 478
Bankmedel	674	674
Transaktionskonto	3 362 417	555 214
Summa kassa och bank	3 377 966	564 365

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	90 043 909	88 664 427
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 049	-412 184
Långfristig skuld vid årets slut	89 143 860	88 252 243

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2019-04-11	6 230 259,00	-6 200 591,00	29 668,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2019-12-30	3 576 923,00	-3 548 290,00	28 633,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2020-03-30	2 066 079,00	0,00	10 330,00	2 055 749,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-04-02	0,00	1 500 000,00	3 750,00	1 496 250,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-09-01	2 284 071,00	0,00	23 758,00	2 260 313,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-09-30	6 569 238,00	0,00	68 142,00	6 501 096,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	197 616,00	0,00	7 460,00	190 156,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2021-06-01	5 000 000,00	0,00	25 000,00	4 975 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	5 605 442,00	0,00	14 014,00	5 591 428,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2021-09-30	10 000 000,00	0,00	50 000,00	9 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-10-30	2 621 000,00	0,00	13 106,00	2 607 894,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-10-30	6 904 685,00	0,00	34 524,00	6 870 161,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-10-30	7 279 000,00	0,00	86 874,00	7 192 126,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-01-30	6 330 192,00	0,00	31 650,00	6 298 542,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-04-30	654 874,00	0,00	6 758,00	648 116,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-04-30	1 942 864,00	0,00	9 714,00	1 933 150,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2022-06-01	6 000 000,00	0,00	30 000,00	5 970 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2022-09-01	4 990 000,00	0,00	45 000,00	4 945 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-01-30	2 408 000,00	0,00	12 040,00	2 395 960,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-01-30	7 592 000,00	0,00	37 960,00	7 554 040,00
SEB	0,68%	2023-09-28	0,00	3 548 290,00	9 000,00	3 539 290,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-04-30	0,00	6 200 591,00	31 002,00	6 169 589,00
Summa			88 252 243,00	1 500 000,00	608 383,00	89 143 860,00

*Senast kända räntesatser

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	1 130 533	1 676 150
Summa leverantörsskulder	1 130 533	1 676 150

6

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 474 103	1 461 242
Skuld för moms	167 965	194 620
Skuld sociala avgifter och skatter	49 490	69 446
Avräkning hyror och avgifter	0	240
Clearing	453	5 485
Summa övriga skulder	1 692 011	1 731 033

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	105 854	93 101
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	401 735	0
Upplupna elkostnader	52 660	0
Upplupna värmekostnader	7 607	0
Upplupna kostnader för renhållning	7 443	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 102	873 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	853 644	658 975
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 759 270	1 625 731

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	92 105 700	90 641 000

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.

4

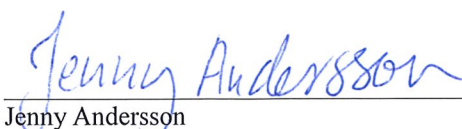
Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2020-03-10

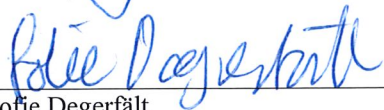
Ort och datum



Tommy Bohman



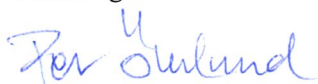
Jenny Andersson



Sofie Degerfält



Ewa Booth



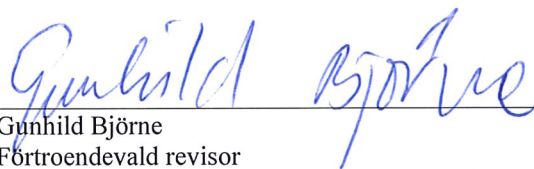
Per Öhrlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/3 2020

KPMG AB



Gunnar Karlsson
Auktoriserad Revisor



Gunhild Björne
Förtroendevald revisor

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 2019.

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 2019 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa bero. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Skellefteå den 18/3 2020

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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

