

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Torsgården
Org.nr: 717600-2363

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Torsgården får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-17 och byggnaderna färdigställdes 1972. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. höjda årsavgifter under året. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst på grund av ökade reparationskostnader och förvaltningskostnader. Räntekostnaderna har ökat på grund av ökad rörlig ränta.

I resultatet 553 tkr ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 054 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 77:5, i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 61 lägenheter, 5 uthyrningslokaler samt garageplan om 1 700 kvm uppförda. Byggnaden är uppförd 1972. Fastighetens adress är Sturegatan 1-3 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätterna, via Söderberg & Partners försäkringsmäklare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	41
2 rum och kök	2
3 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	5

Total tomtarea	2 691 m ²
Total bostadsarea	2 983 m ²
Total lokalarea	1 393 m ²
Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 500 m ²	



Årets taxeringsvärde	88 496 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 496 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal:

Verksamhet	Yta	Kommentar
Helena Wiktander Medical AB	100 m ²	
HRC i Uppsala AB	198 m ²	I konkurs 2024-02-12
Kiropraktorkliniken Wickström AB	31 m ²	
F:a Nils Bastmark	31 m ²	Avslutad 2024-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,86 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsdrift, utemiljö
Bixia AB	El
Vattenfall	Uppvärmning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och Hushållsavfall
Returpappercentralen	Källsortering
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV och bredband



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 716 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

Underhållsplanen uppdaterades senast i november 2023 och är aktuell.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 329 tkr.
Föreningen saldo i underhållsfonden är 2 868 tkr, vilket motsvarar 655 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bygge av sophus på trottoaren	2016/2017
Ombyggnation av lokaler till bostadsrätt	2018/2019
Ny entré Sturegatan 1 med cykelförråd och hjälpmedelsförråd	2019/2020
Modernisering av hissar	2020/2021
Byte av värmeväxlare och pumpar samt renovering av maskinrum/undercentral	2020/2021
Utbyggnad och byta av brandlarm	2020/2021
Byte av kallvattenledning i garaget	2021/2022
Byte av garageporten	2021/2022
Byte av portar mot gården	2021/2022
Underhåll av trädgård	2021/2022
Lagning mur	2022/2023
Filterbyten	Skär årligen

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filterbyten samt åtgärder ventilation i lägenheter	17 517
Utökning kortläsare garage	34 909

Planerat underhåll och investeringar

	År
Stambyte	2024-2026
Värmeoptimering	2025-2026
Upprustning gården	2025-2026

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Richard Lundborg	Ordförande	2025
Lena Ryberg	Vice ordförande	2024
Hilda Wilgodt	Ledamot	2024
Hanna Lyttbacka	Ledamot	2025 - Avgått under året
Maria Hjelm	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Aulin	Suppleant	2024
Agneta Bergqvist Lassenius	Suppleant	2024
Erik Brandberg	Suppleant	2024
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Wärenfeldt – BoRevision Sverige AB	Extern revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefine Wiebe – BoRevision Sverige AB		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malcolm Hargelius		2024
Katrin Björk		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Under året har projektet med stamrenovering, värmeoptimering och ombyggnation av lokal 0 på Sturegatan 1 startat, projektet har fortsatt under hösten. Den 3 september hölls extra stämma, där det beslöts att projektet skulle genomföras. Då det fanns en röst emot, har det gått en ansökan till Hyresnämnden. Förfrågningsunderlag har skickats till tänkbara leverantörer för att ha denna del klar då Hyresnämnden fattar sitt beslut.

Föreningen drabbades under räkenskapsåret av en vattenskada där nettokostnad efter ersättning från försäkringsbolaget uppgick till 96 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-09-01. Budget för kommande verksamhetsår är inte fastställd och ytterligare höjning kan komma att ske på grund av kommande renovering.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 61 bostadsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 061	3 584	3 408	3 203	2 975
Resultat efter finansiella poster*	553	487	222	630	376
Soliditet %*	51	49	47	46	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	61	61	63	62	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	914	766	725	672	637
Energikostnad kr/kvm*	248	254	253	203	185
Sparande kr/kvm*	236	228	141	221	178
Skuldsättning kr/kvm*	1 576	1 615	1 659	1 690	1 733
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 474	2 536	2 604	2 653	2 721
Räntekänslighet %*	2,7	3,3	3,6	3,9	4,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 253 817	4 155 717	2 293 470	-115 165	486 553
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enl. stämmobeslut			-101 727	101 727	
Disposition enl. årsstämmobeslut				486 553	-486 553
Reservering underhållsfond			329 000	-329 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-52 426	52 426	
Förändring insatser och upplåtelseavgifter	2 083	-2 083			
Årets resultat					553 440
Vid årets slut	1 255 900	4 153 634	2 868 317	-203 459	553 440

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	73 115
Årets resultat	553 440
Årets fondreservering enligt stadgarna	-329 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 426
Summa	349 981

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **349 981**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 060 856	3 584 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	402 354	148 321
Summa rörelseintäkter		4 463 210	3 732 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 630 605	-2 205 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-538 700	-306 751
Personalkostnader	Not 6	-77 284	-65 268
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-500 512	-481 397
Summa rörelsekostnader		-3 747 101	-3 058 922
Rörelseresultat		716 109	673 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 803	986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-234 472	-188 260
Summa finansiella poster		-162 669	-187 274
Resultat efter finansiella poster		553 440	486 553
Årets resultat		553 440	486 553

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 010 240	14 446 186
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	381 617	446 184
Summa materiella anläggningstillgångar		14 391 857	14 892 370
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	48 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	0
Summa anläggningstillgångar		14 439 857	14 892 370
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 720	15 358
Övriga fordringar	Not 14	132 542	126 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	301 883	241 412
Summa kortfristiga fordringar		438 145	383 659
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 114 655	1 242 797
Summa kassa och bank		2 114 655	1 242 797
Summa omsättningstillgångar		2 552 800	1 626 456
Summa tillgångar		16 992 657	16 518 825

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 409 534	5 409 534
Fond för yttre underhåll		2 868 317	2 293 470
Summa bundet eget kapital		8 277 851	7 703 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-203 459	-115 165
Årets resultat		553 440	486 553
Summa fritt eget kapital		349 981	371 388
Summa eget kapital		8 627 833	8 074 392
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 949 126	5 247 284
Övriga långfristiga skulder	Not 18	58 565	58 565
Summa långfristiga skulder		3 007 691	5 305 849
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 371 715	2 259 165
Leverantörsskulder	Not 19	194 804	144 693
Skatteskulder	Not 20	14 342	13 227
Övriga skulder	Not 21	266 352	270 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	509 921	451 084
Summa kortfristiga skulder		5 357 134	3 138 584
Summa eget kapital och skulder		16 992 657	16 518 825

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	716 109	673 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	500 512	481 397
	1 216 621	1 155 224
Erhållen ränta	40 056	2 115
Erlagd ränta	-228 044	-186 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 028 633	970 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 739	389 231
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	99 572	32 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 105 467	1 392 344
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-48 000	0
Investeringar i inventarier	0	-135 535
Investeringar i pågående byggnation	0	121 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 000	-14 455
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-185 608	-203 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 608	-203 728
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	871 859	1 174 161
Likvida medel vid årets början	1 242 797	68 636
Likvida medel vid årets slut	2 114 655	1 242 797
Kassa och Bank BR	2 114 655	1 242 797

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad - Stomme	Komponent	81
Byggnad - Fasader	Komponent	80
Byggnad - Ventilation	Komponent	65
Byggnad - Fönster	Komponent	64
Byggnad - Elanläggning	Komponent	59
Byggnad - Hiss	Komponent	37
Byggnad - Kallvattenledning	Komponent	30
Byggnad - Fjärrvärmecentral	Komponent	21
Byggnad - Garageport	Komponent	20
Byggnad - Tak	Komponent	18
Byggnad - Portar & Dörrar	Komponent	17
Markanläggningar	Komponent	20
Inventarier & Verktyg	Linjär	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder*	2 725 063	2 285 014
Hyrer, lokaler	440 832	518 562
Hyrer, garage	884 100	759 356
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 600	-2 990
Debiterad fastighetsskatt-	18 461	24 485
Summa nettoomsättning	4 060 856	3 584 427

*I årsavgiften ingår el, värme, vatten, Kabel-TV, bredband och förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	32 643	19 987
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Erhållna statliga bidrag	0	118 580
Övriga rörelseintäkter	2 980	9 753
Försäkringsersättningar	366 732	0
Summa övriga rörelseintäkter	402 354	148 321

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-52 426	-101 727
Reparationer	-716 494	-192 868
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-194 390	-191 342
Försäkringspremier	-125 213	-108 002
Kabel- och digital-TV	-83 100	-78 161
Systematiskt brandskyddsarbete ¹	-30 512	0
Serviceavtal	-2 112	-6 803
Obligatoriska besiktningar	-93 100	-5 032
Snö- och halkbekämpning	-36 189	-41 230
Förbrukningsinventarier	-19 464	-16 422
Vatten	-212 850	-182 173
Fastighetsel	-415 617	-560 554
Uppvärmning	-532 762	-446 469
Sophantering och återvinning	-90 626	-78 242
Förvaltningsarvode drift	-25 749	-196 483
Summa driftskostnader	-2 630 605	-2 205 506

¹ Dubbel kostnad då faktura för 2023-06-30 kom in efter bokslutet 2023.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-384 610	-230 921
IT-kostnader	-4 614	-5 736
Arvode, yrkesrevisorer	-10 459	-27 354
Övriga förvaltningskostnader	-72 824	-19 885
Kreditupplysningar	0	-241
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 025	-1 313
Representation	-1 963	-1 170
Kontorsmateriel	-1 949	0
Telefon och porto	-2 219	-2 914
Befarade förluster hyror/avgifter ²	-30 853	0
Tidskrifter och facklitteratur	-300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 130	-6 368
Konsultarvoden	0	-2 219
Bankkostnader	-4 580	-6 110
Advokat och rättegångskostnader	0	-2 358
Övriga externa kostnader	-4 174	-163
Summa övriga externa kostnader	-538 700	-306 751

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-5 400
Styrelsearvoden	-63 100	-46 850
Övriga personalkostnader	0	-1 479
Sociala kostnader	-14 184	-11 538
Summa personalkostnader	-77 284	-65 268

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-435 946	-432 647
Avskrivning Maskiner och inventarier	-64 567	-48 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-500 512	-481 397

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	68 539	769
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	594	135
Övriga ränteintäkter	2 671	81
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 803	986

² Lokalhyresgäst i konkurs

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-232 314	-187 851
Övriga räntekostnader	-2 158	-409
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-234 472	-188 260
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 179 605	22 179 605
Mark	678 000	678 000
Markanläggning	33 061	33 061
	22 890 666	22 890 666
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 890 666	22 890 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 411 419	-7 978 772
Markanläggningar	0	-33 061
	-8 411 419	-8 011 833
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-435 946	-432 647
	-435 946	-432 647
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 847 364	-8 444 480
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 010 240	14 446 186
Varav		
Byggnader	13 332 240	13 768 186
Mark	678 000	678 000
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	9 496 000	9 496 000
Totalt taxeringsvärde	88 496 000	88 496 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 200 000</i>	<i>42 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 296 000</i>	<i>46 296 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	539 704	404 169
	539 704	404 169
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	135 536
	0	135 536
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	539 704	539 704
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-93 520	-44 770
	-93 520	-44 770
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-64 567	-48 750
	-64 567	-48 750
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-158 087	-93 520
	-158 087	-93 520
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-158 087	-93 520
Restvärde enligt plan vid årets slut	381 617	446 184
Varav		
Maskiner och inventarier	381 617	446 184

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening Uppland	48 000	0
Summa andra långfristiga fordringar	48 000	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	34 573	14 608
Kundfordringar	0	750
Nedskrivning av kundfordringar	-30 853	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 720	15 358

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	132 542	126 889
Summa övriga fordringar	132 542	126 889

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	31 747	0
Förutbetalda försäkringspremier	121 174	100 978
Förutbetalda driftkostnader	2 332	3 546
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 080	94 225
Förutbetald vattenavgift	20 228	0
Förutbetald renhållning	6 841	16 526
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 775	20 775
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	704	5 362
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 883	241 412

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 059 974	66 836
Transaktionskonto	1 054 681	1 175 960
Summa kassa och bank	2 114 655	1 242 797

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	7 320 841	7 506 449
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-71 444	-115 144
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 300 271	-2 144 021
Långfristig skuld vid årets slut	2 949 126	5 247 284

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,59%	2024-09-03	833 637,00	0,00	34 976,00	798 661,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2024-12-01	875 414,00	0,00	28 700,00	846 714,00
STADSHYPOTEK	4,59%	2024-09-09	525 350,00	0,00	17 368,00	507 982,00
STADSHYPOTEK	4,84%	2024-07-02	785 034,00	0,00	18 120,00	766 914,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2025-04-30	1 395 000,00	0,00	15 000,00	1 380 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-07-30	1 246 875,00	0,00	37 500,00	1 209 375,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-03-30	1 025 139,00	0,00	13 944,00	1 011 195,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-06-30	820 000,00	0,00	20 000,00	800 000,00
Summa			7 506 449,00	0,00	185 608,00	7 320 841,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 71 444 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 897 840 kr, vilket är 179 568 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 507 982 kr, 1 380 000 kr, 798 661 kr, 846 714 kr och 766 914 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 6 423 001 kr.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Mottagna depositioner	58 565	58 565
Övriga långfristiga skulder	58 565	58 565

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	194 804	116 914
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	27 779
Summa leverantörsskulder	194 804	144 693

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	194 390	191 889
Debiterad preliminärskatt	-180 048	-178 662
Summa skatteskulder	14 342	13 227

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	0	-5 362
Medlemmarnas reparationsfonder	220 576	240 393
Skuld för moms	45 776	19 349
Skuld sociala avgifter och skatter	0	16 035
Summa övriga skulder	266 352	270 415

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 450	0
Upplupna räntekostnader	19 743	13 315
Upplupna driftskostnader	21 594	11 228
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 740	12 605
Upplupna elkostnader	22 596	25 469
Upplupna värmekostnader	20 864	18 479
Upplupna revisionsarvoden	18 200	25 000
Upplupna styrelsearvoden	38 100	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221	2 219
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 413	342 770
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 921	451 084

Not 23 Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	9 803 760	9 803 760

Not 24 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Richard Lundborg

Lena Ryberg

Hilda Wilgodt

Birgitta Aulin*

Maria Hjelm

*Som ersättare för frånvarande ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torsgården, org.nr. 717600-2363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsgården för räkenskapsåret 2023-2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torsgården för räkenskapsåret 2023-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 20,6 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.

