

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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, jämte stämмоordföranden, 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
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till stämman anmälda ärenden (motioner)
21. Stämmans avslutande

---

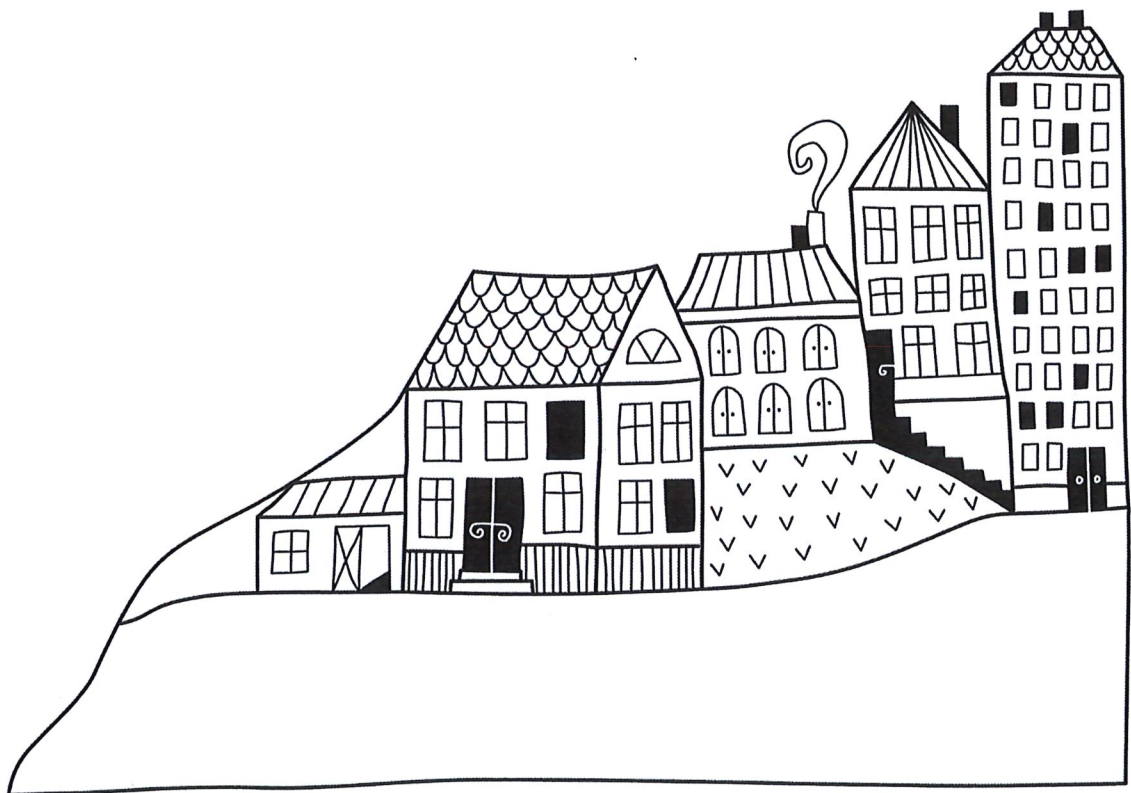
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torpet får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

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

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 166% till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 042 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 569 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hemmanet 1 och Fäboden 1.

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

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

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	Carport	P-platser
1	17	137	24	277

Total bostadsarea 21 382 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 51 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	149 769 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	127 689 000 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 1 758 tkr och planerat underhåll för 300 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. Föreningens underhållsplan reviderades senast under hösten 2022.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 900 tkr. Rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen är 1 801 tkr / år på 30 års sikt och 2 008 tkr / år på 10 års sikt.

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

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, gym	180 507
Huskropp utvändigt, dörrar	119 222

4

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Thommy Bohman	Ordförande	2023
Ewa Booth	Ledamot	2024
Jenny Andersson	Ledamot	2024
Britt-Marie Gran	Ledamot	2023
Per Öhrlund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emma Hallström	Suppleant	2023
Lars Olof Boström	Suppleant	2024
Omar Khalil Mohamed	Suppleant	2024
Sofie Degerfält	Suppleant	2023
Karin Jonsson	Suppl Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Gunhild Björne	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Krister Lindfors	2023
Ove Lundqvist	2023
Ulla Enkvist	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 324 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 321 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 3 % 2022-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 555 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

6

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	13 315	12 109	11 995	12 264	11 303
Årets resultat	2 527	3 030	673	717	-26 245
Balansomslutning	80 149	76 509	73 625	75 171	73 978
Soliditet %	NEG	NEG	NEG	NEG	NEG
Likviditet %	159	166	117	94	37
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> /boendeyta	555	539	523	523	508
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	162	133	128	132	131
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	52	45	45	49	52
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	222	147	66	57	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 951	4 076	4 127	4 169	4 118

**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 i procent av balansomslutningen.

**Likviditet:** Beräknas som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 000	3 139 524	-21 042 447	3 030 243
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 030 243	-3 030 243
Reservering underhållsfond		1 900 000	-1 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-299 729	299 729	
Årets resultat				2 527 194
<b>Vid årets slut</b>	<b>65 000</b>	<b>4 739 796</b>	<b>-19 612 475</b>	<b>2 527 194</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 012 204
Årets resultat	2 527 194
Årets fondavsättning enligt budget	-1 900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 729
<b>Summa</b>	<b>-17 085 281</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 17 085 281**

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

6

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 365 457	11 927 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	949 368	180 958
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 314 825</b>	<b>12 108 505</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 511 322	-4 079 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 097 550	-1 178 889
Personalkostnader	Not 6	-1 124 152	-915 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 041 850	-1 942 741
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-46 875
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 774 874</b>	<b>-8 164 235</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 539 952</b>	<b>3 944 270</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	35 568	35 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	63 448	2 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 111 774	-952 172
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 012 758</b>	<b>-914 027</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 527 194</b>	<b>3 030 243</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 527 194</b>	<b>3 030 243</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	66 039 976	66 354 920
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	873 110	566 549
Pågående ny- och ombyggnation	Not 14	1 607 780	826 180
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 520 866</b>	<b>67 747 649</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	370 500	370 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>370 500</b>	<b>370 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 891 366</b>	<b>68 118 149</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	7 732	10 944
Övriga fordringar	Not 17	658 165	649 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	945 920	661 600
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 611 817</b>	<b>1 322 467</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	9 646 050	7 068 102
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 646 050</b>	<b>7 068 102</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 257 868</b>	<b>8 390 570</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>80 149 233</b>	<b>76 508 718</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	65 000	65 000	
Fond för yttre underhåll	4 739 796	3 139 524	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 804 796</b>	<b>3 204 524</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-19 612 475	-21 042 447	
Årets resultat	2 527 194	3 030 243	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-17 085 281</b>	<b>-18 012 204</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-12 280 486</b>	<b>-14 807 679</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	85 364 655	86 260 963
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 364 655</b>	<b>86 260 963</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	896 308	896 308
Leverantörsskulder	Not 21	2 270 105	467 374
Skatteskulder	Not 22	59 313	42 628
Övriga skulder	Not 23	1 935 543	1 810 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 903 795	1 838 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 065 064</b>	<b>5 055 434</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>80 149 233</b>	<b>76 508 718</b>

C

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 866 393	11 520 323
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-250 299	-250 299
Hyror, bostäder	90 240	90 240
Hyror, lokaler	7 200	7 200
Hyror, garage	328 995	296 640
Hyror, p-platser	260 888	210 075
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 945	-13 625
Vattenavgifter	6 104	0
Elavgifter	71 881	67 893
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 365 457</b>	<b>11 927 547</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	25 670	6 500
Övriga avgifter	20 160	9 506
Övriga ersättningar	47 445	48 469
Fakturerade kostnader	8 950	12 560
Övriga rörelseintäkter	117 554	103 923
Försäkringsersättningar	729 589	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>949 368</b>	<b>180 958</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-299 729	-88 793
Reparationer	-1 758 149	-1 150 914
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-605 081	-590 013
Försäkringspremier	-280 143	-279 641
Kabel- och digital-TV	-95 656	-92 001
Återbäring från Riksbyggen	8 100	7 200
Serviceavtal	-7 173	0
Snö- och halkbekämpning	0	-16 113
Statuskontroll	-373 638	0
Förbrukningsinventarier	-169 799	-119 319
Fordons- och maskinkostnader	-451 953	-389 449
Vatten	-154 175	-90 597
Fastighetsel	-477 810	-420 330
Uppvärmning	-53 113	-57 445
Sophantering och återvinning	-754 962	-773 966
Förvaltningsarvode drift	-38 040	-18 556
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 511 322</b>	<b>-4 079 938</b>

5

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-647 936	-606 330
Hyra inventarier & verktyg	-1 704	0
IT-kostnader	-257 485	-289 641
Arvode, yrkesrevisorer	-18 875	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-34 853	-34 163
Kreditupplysningar	-1 307	-3 902
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 480	-50 878
Telefon och porto	-8 497	-15 652
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	-2 721
Medlems- och föreningsavgifter	-10 374	-10 374
Konsultarvoden	-14 850	0
Bankkostnader	-2 416	-1 860
Övriga externa kostnader	-49 712	-145 368
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 097 550</b>	<b>-1 178 889</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-554 211	-449 936
Uttagsskatt	-145 420	-105 263
Styrelsearvoden	-72 000	-66 375
Sammanträdesarvoden	-39 200	-49 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 356	-19 632
Övriga kostnadsersättningar	-13 193	-9 758
Övriga personalkostnader	-19 063	-18 186
Sociala kostnader	-235 710	-197 442
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 124 152</b>	<b>-915 792</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-725 414	-725 414
Avskrivning Markanläggningar	-131 667	-69 339
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 074 181	-1 071 814
Avskrivning Maskiner och inventarier	-110 588	-76 175
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 041 850</b>	<b>-1 942 741</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-46 875
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-46 875</b>

C

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	35 568	35 568
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>35 568</b>	<b>35 568</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	58 108	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 664	2 578
Övriga ränteintäkter	676	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>63 448</b>	<b>2 578</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 111 529	-951 704
Övriga räntekostnader	-245	-469
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 111 774</b>	<b>-952 172</b>

6

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	40 200 000	40 200 000
Standardförbättringar	45 259 097	45 233 275
Markanläggning	1 439 870	1 398 680
	<b>86 898 967</b>	<b>86 831 955</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	25 822
Markanläggning	1 616 318	41 190
	<b>1 616 318</b>	<b>67 012</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>88 515 285</b>	<b>86 898 967</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 282 975	-12 557 561
Standardförbättringar	-6 621 006	-5 549 192
Markanläggningar	-640 067	-570 728
	<b>-20 544 048</b>	<b>-18 677 481</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-725 414	-725 414
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 074 181	-1 071 814
Årets avskrivning markanläggningar	-131 667	-69 339
	<b>-1 931 262</b>	<b>-1 866 567</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-22 475 310</b>	<b>-20 544 048</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>66 039 976</b>	<b>66 354 920</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	26 191 611	26 917 025
Standardförbättringar	37 563 911	38 638 092
Markanläggningar	2 284 454	799 803
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	104 800 000	83 000 000
Lokaler	2 618 000	2 338 000
Småhus	42 351 000	42 351 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>149 769 000</b>	<b>127 689 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>116 716 000</i>	<i>98 630 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 053 000</i>	<i>29 059 000</i>

6

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 743 673	1 528 700
Installationer	597 222	597 222
	<b>2 340 895</b>	<b>2 125 922</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	417 149	485 986
	<b>417 149</b>	<b>485 986</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-70 200	-271 013
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-70 200</b>	<b>-271 013</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 687 844</b>	<b>2 340 895</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 177 124	-1 268 837
Installationer	-597 222	-597 222
	<b>-1 774 346</b>	<b>-1 866 059</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	70 200	167 888
	<b>70 200</b>	<b>167 888</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-110 588	-76 175
	<b>-110 588</b>	<b>-76 175</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 217 512	-1 177 124
Installationer	-597 222	-597 222
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 814 734</b>	<b>-1 774 346</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>873 110</b>	<b>566 549</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	873 110	566 549
<b>Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Sandficka	0	826 180
Laddstolpar	1 607 780	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 607 780</b>	<b>826 180</b>



**Not 15 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	370 500	370 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>370 500</b>	<b>370 500</b>

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 732	-188
Kundfordringar	0	11 132
Osäkra hyres- och kundfordringar	368 096	368 096
Nedskrivning av kundfordringar	-368 096	-368 096
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>7 732</b>	<b>10 944</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	658 165	649 923
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>658 165</b>	<b>649 923</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	314 260	280 143
Förutbetalt förvaltningsarvode	171 828	151 583
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 043	23 670
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 320	21 320
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404 851	178 570
Förutbetalda leasingavgifter	7 618	6 315
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>945 920</b>	<b>661 600</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 934	3 807
Bankmedel	17 297	674
Transaktionskonto	9 626 820	7 063 621
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 646 050</b>	<b>7 068 102</b>

6

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	87 157 271	87 157 271
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-896 308	-896 308
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>86 260 963</b>	<b>86 260 963</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-04-30	634 948,00	0,00	6 584,00	628 364,00
SEB	0,68%	2023-09-28	3 467 290,00	0,00	36 000,00	3 431 290,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-04-30	6 045 581,00	0,00	62 004,00	5 983 577,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2024-09-01	2 214 537,00	0,00	22 888,00	2 191 649,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-10-30	6 732 065,00	0,00	69 048,00	6 663 017,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-03-30	3 477 398,00	0,00	35 392,00	3 442 006,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-09-30	6 369 800,00	0,00	65 648,00	6 304 152,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-10-30	2 555 470,00	0,00	26 212,00	2 529 258,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-10-30	7 044 630,00	0,00	73 748,00	6 970 882,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	4 875 000,00	0,00	50 000,00	4 825 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	5 479 316,00	0,00	56 056,00	5 423 260,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	9 750 000,00	0,00	100 000,00	9 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	6 171 942,00	0,00	63 300,00	6 108 642,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-04-30	1 894 294,00	0,00	19 428,00	1 874 866,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2027-06-01	5 850 000,00	0,00	60 000,00	5 790 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-01-30	2 347 800,00	0,00	24 080,00	2 323 720,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-01-30	7 402 200,00	0,00	75 920,00	7 326 280,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2032-09-01	4 845 000,00	0,00	50 000,00	4 795 000,00
<b>Summa</b>			<b>87 157 271,00</b>	<b>0,00</b>	<b>896 308,00</b>	<b>86 260 963,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommade räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2023. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle detta ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 21 Leverantörsskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	1 979 534	330 543
Ej reskontraförda leverantörsskulder	290 571	136 831
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 270 105</b>	<b>467 374</b>

G

**Not 22 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	605 081	590 013
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	6 344	4 727
Debiterad preliminärskatt	-552 112	-552 112
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>59 313</b>	<b>42 628</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 733 925	1 633 629
Skuld för moms	145 915	105 263
Skuld sociala avgifter och skatter	55 703	71 789
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 935 543</b>	<b>1 810 681</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	122 362	123 621
Upplupna sociala avgifter	5 753	1 658
Upplupna räntekostnader	135 253	141 530
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	92 042	353 716
Upplupna elkostnader	81 856	67 162
Upplupna värmekostnader	8 172	8 760
Upplupna kostnader för renhållning	6 192	9 662
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 057	165 899
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 482	10 138
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 042 627	938 296
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 903 795</b>	<b>1 838 443</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	92 105 700	92 105 700

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

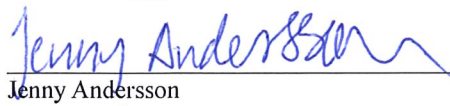
U

Styrelsens underskrifter

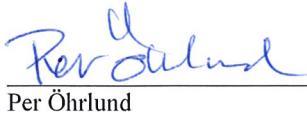
Skellefteå 2023-03-06  
Ort och datum

  
Tommy Böman

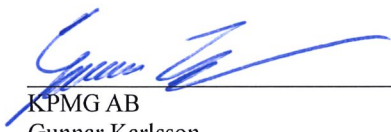
  
Ewa Booth

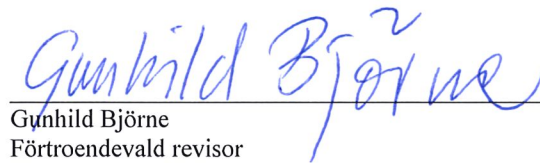
  
Jenny Andersson

  
Britt-Marie Gran

  
Per Öhrlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/3 2023

  
KPMG AB  
Gunnar Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Gunhild Björne  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Torpet för år 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 RBF Torpet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 överträdelse 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 8/3 2023

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 lämnas in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

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

## Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

---

# BRF Torpet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Torpet i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

