

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gylletorget Nr 4
Org nr: 782600-0312

2023-01-01 – 2023-12-31



Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

Riksbyggen förvaltar

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

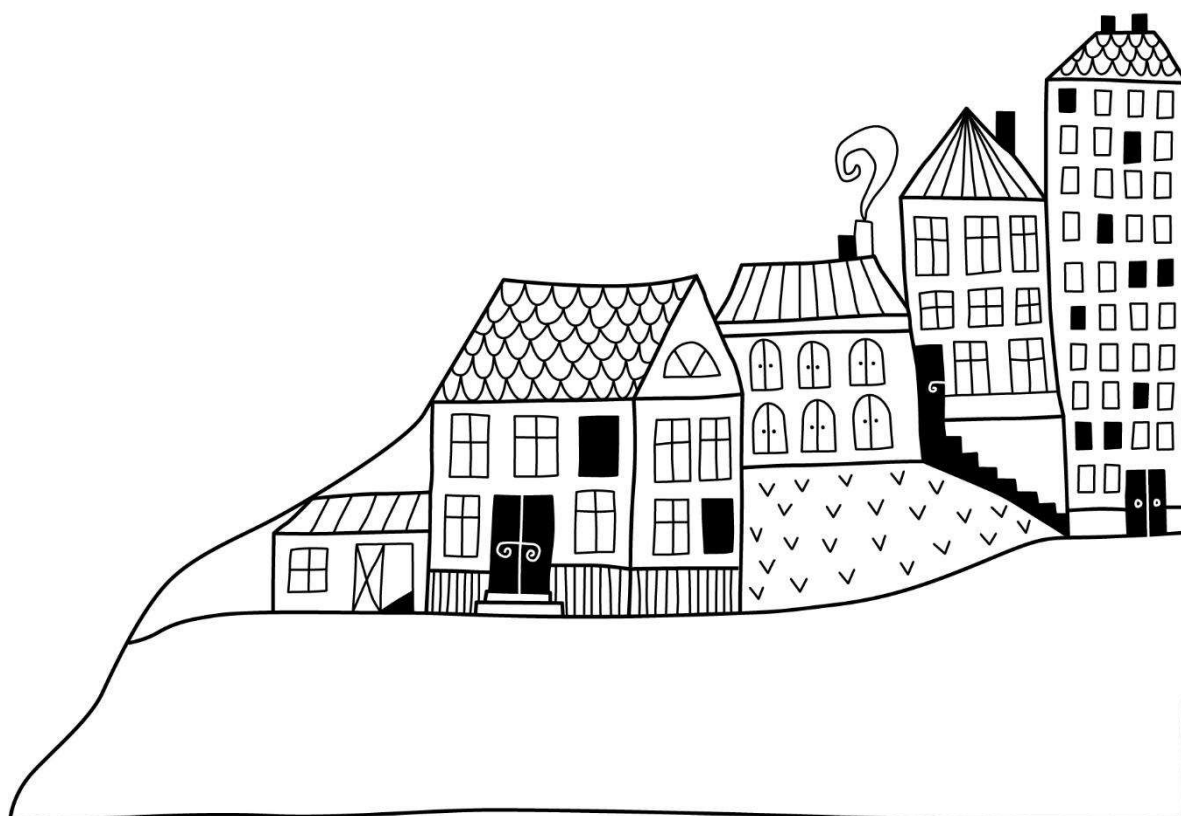
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gylletorget Nr 4 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 81% till 55%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 297% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 274 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 485 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gaffeln 1, Skeden 1 och Gylle 24:1 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1961. Fastigheternas adresser är Löjtnantsgatan 1-22 i Borlänge.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
27	45	39	6	117

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
12	25	98

Total tomtarea 15 568 m²

Total bostadsarea 7 193 m²

Total Bostadsrättslokalarea 2 021 m²

Total Hyresrättslokalarea 777 m²



Årets taxeringsvärde	45 880 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 880 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,98 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Störningsjour	Securitas
Brandskydd	Presto
Kabel-TV	Tele 2

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 323 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2023 och visar på en rekommenderad avsättning på 2335 tkr/år de närmsta 30åren. Avsättning har gjorts med 1824 tkr enligt budget för 2023.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1996	
Fönsterbyte	2007	
Dörrbyte	2011	
Balkongreovering	2014	
Takreovering	2013	
Isolering av vind	2015	
Installationer	2015	
Målning av fasad	2015	
Relining	2016	
Fasadbelysning	2016	
Snörasskydd	2016	
Renovering möteslokal	2017	
Byte av vvs system	2018	
Byte av låssystem	2018	
Ventilationsarbeten	2018	
Garageportar	2018	
Lokaler	2019	
Byte balkongräcken	2019	
Lagning av trappor	2019	
Parkering/asfalt	2019	
Underhållsspolning	2020	
Grävning nedfart	2020	
Rensning ventilationskanaler	2020	
Mossborttagning garage	2020	
Målning p-rutor	2020	
Byte kulvert	2021	
Ombyggnad ventilation	2021	
Byte el central	2021	
Asfaltering	2021	
Kamera insp., kulvertbyte, skyddsplank	2022	
Takrökluckor m. montering och skorstenshuvar	2022	
Beskärning av buskar och ny gräsmatta	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bokningstavla tvättstugan	65 026
Rökluckar på tak	9 100

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 323 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Olsson	Ordförande	2025
Pia Mersin	Ledamot	2025
Josefin Eriksson	Ledamot	2025
Ronny Synnegård	Ledamot	2024
Liselott Lindmark	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun Andersson	Suppleant	2025
Thomas Andersson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 637 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

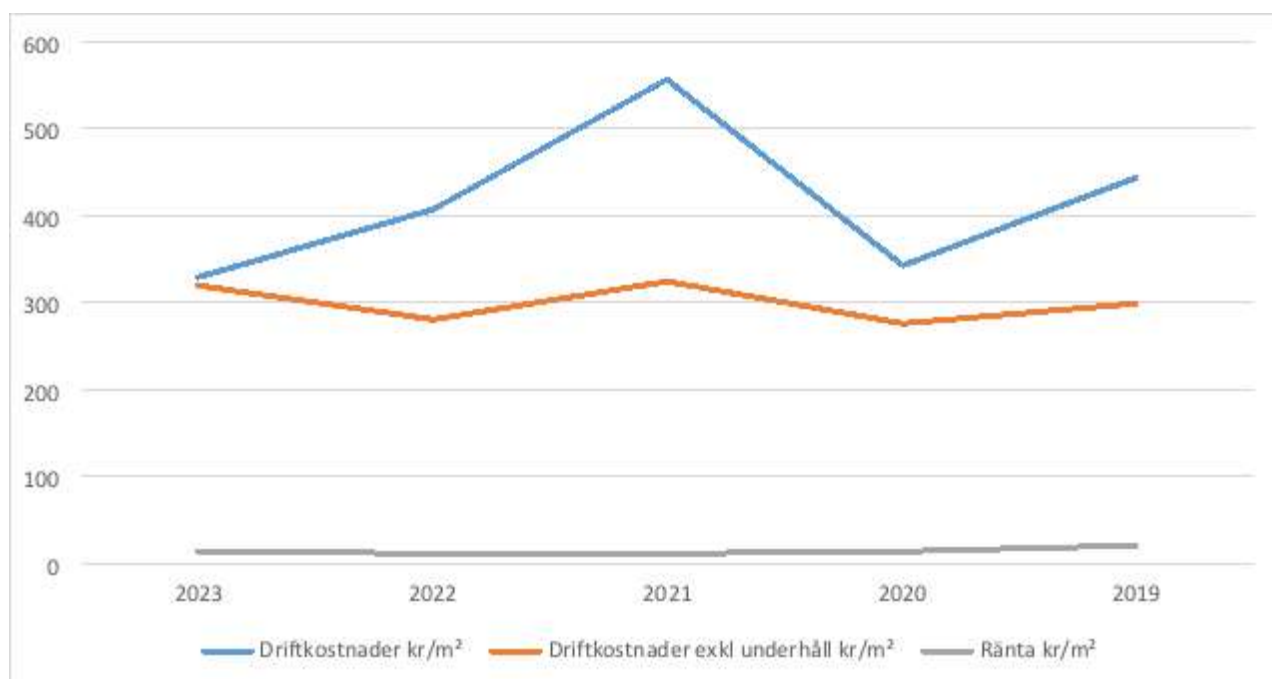
Föreningens samliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 625	5 511	5 378	5 179	5 055
Rörelsens intäkter	5 685	5 712	5 408	5 232	5 456
Resultat efter finansiella poster*	1 211	548	-717	1 110	406
Årets resultat	1 211	548	-680	1 073	368
Resultat exkl avskrivningar	1 485	824	-404	1 311	593
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-339	-1 000	-2 232	-161	-879
Balansomslutning	8 332	9 331	8 872	7 797	12 522
Årets kassaflöde	-749	697	1 051	-4 485	133
Soliditet %*	1	-12	-19	-13	-17
Likviditet % exklusive låneomför-handlingar kommande verksamhetsår	242	297	275	38	446
Likviditet % inklusive låneomför-handlingar kommande verksamhetsår	55	81	0	0	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	92	91	85
Avgifts- hyresbortfall %	1,3	1,4	1,1	0,5	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	568	557	541	516	502
Driftkostnader kr/kvm	303	375	512	315	410
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	295	259	298	253	274
Energikostnad kr/kvm*	153	123	119	108	113
Underhållsfond kr/kvm	308	132	66	97	12
Reservering till underhållsfond kr/kvm	183	183	183	147	147
Sparande kr/kvm*	156	198	174	193	195
Ränta kr/kvm	13	11	10	12	18
Skuldsättning kr/kvm*	704	928	952	776	1 327
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	763	1 006	1 032	841	1 438
Räntekänslighet *	1,3	1,8	1,9	1,6	2,9

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	826 633	0	0	1 323 477	-3 847 908	548 065
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					548 065	-548 065
Reservering underhållsfond				1 824 000	-1 824 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-74 126	74 126	
Årets resultat						1 210 700
Vid årets slut	826 633	0	0	3 073 351	-5 049 717	1 210 700

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 299 843
Årets resultat	1 210 700
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 824 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 126
Summa	-3 839 017

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 839 017

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	1 210 700
Avsättning till underhållsfond	-1 824 000
Ianspråktagande av underhållsfond	74 126
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-539 174

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 625 492	5 510 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 002	201 307
Summa rörelseintäkter		5 685 494	5 712 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 023 742	-3 743 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-962 860	-901 886
Personalkostnader	Not 6	-149 543	-162 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-274 303	-275 614
Summa rörelsekostnader		-4 410 448	-5 083 176
Rörelseresultat		1 275 046	629 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	67 639	25 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-131 985	-106 301
Summa finansiella poster		-64 346	-80 947
Resultat efter finansiella poster		1 210 700	548 065
Årets resultat		1 210 700	548 065



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 753 722	5 013 610
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	14 416
Summa materiella anläggningstillgångar		4 753 722	5 028 026
Summa anläggningstillgångar		4 753 722	5 028 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-23 417	-6 232
Övriga fordringar	Not 13	204	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	447 882	407 305
Summa kortfristiga fordringar		424 669	401 245
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 153 478	3 902 188
Summa kassa och bank		3 153 478	3 902 188
Summa omsättningstillgångar		3 578 147	4 303 433
Summa tillgångar		8 331 870	9 331 459



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	826 633	826 633	
Fond för yttre underhåll	3 073 351	1 323 477	
Summa bundet eget kapital	3 899 984	2 150 110	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 049 717	-3 847 908	
Årets resultat	1 210 700	548 065	
Summa fritt eget kapital	-3 839 017	-3 299 843	
Summa eget kapital	60 967	-1 149 733	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 710 000	5 199 976
Summa långfristiga skulder		1 710 000	5 199 976
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 319 976	4 070 000
Leverantörsskulder		336 673	167 779
Skatteskulder	Not 17	26 578	19 636
Övriga skulder	Not 18	238 326	242 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	639 349	781 282
Summa kortfristiga skulder		6 560 903	5 281 216
Summa eget kapital och skulder		8 331 870	9 331 459

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 210 700	548 065
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	274 303	275 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 485 003	823 679
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-23 424	-37 908
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	29 711	151 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 491 290	937 414
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-375 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-375 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 240 000	-240 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 240 000	-240 000
Årets kassaflöde	-748 710	322 414
Likvidamedel vid årets början	3 527 188	3 204 774
Likvidamedel vid årets slut	3 153 478	3 527 188
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	-375 000

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	50
Fastighetsförbättring	Linjär	45
Ombyggnation badrum och stammar	Linjär	40
Ombyggnation tak	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 578 588	4 488 828
Årsavgifter, lokaler	655 380	642 528
Hyror, bostäder	18 284	18 514
Hyror, lokaler	167 558	160 910
Hyror, garage	103 620	103 620
Hyror, p-platser	176 000	175 700
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-11 124	-11 124
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-44 464	-44 595
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 350	-23 150
Summa nettoomsättning	5 625 492	5 510 881

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	23 376	23 126
Erhållna statliga bidrag	30 206	0
Övriga rörelseintäkter	6 420	56 706
Försäkringsersättningar	0	121 475
Summa övriga rörelseintäkter	60 002	201 307

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-74 126	-1 157 125
Reparationer	-322 753	-261 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-159 270	-159 270
Försäkringspremier	-136 033	-121 235
Kabel- och digital-TV	-263 656	-268 756
Serviceavtal	-21 545	0
Obligatoriska besiktningar	0	-6 853
Bevakningskostnader	-7 088	-8 756
Snö- och halkbekämpning	-175 464	-163 458
Drift och förbrukning, övrigt	0	-43 803
Förbrukningsinventarier	-50 412	-28 685
Vatten	-317 230	-296 245
Fastighetsel	-166 670	-133 055
Uppvärmning	-1 042 937	-802 474
Sophantering och återvinning	-278 121	-232 338
Förvaltningsarvode drift	-8 437	-60 107
Summa driftskostnader	-3 023 742	-3 743 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-879 101	-823 468
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-8 500
Övriga förvaltningskostnader	-29 400	-46 744
Kreditupplysningar	0	-570
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 850	-20 503
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17 385	0
Bankkostnader	-3 374	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-962 860	-901 886

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-114 000	-119 850
Sammanträdesarvoden	-3 600	-7 500
Sociala kostnader	-31 943	-34 764
Summa personalkostnader	-149 543	-162 114

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-259 888	-259 888
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 416	-15 726
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-274 303	-275 614

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 539	16 718
Ränteintäkter från likviditetsplacering	65 068	8 466
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	144
Övriga ränteintäkter	32	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 639	25 354

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-131 985	-106 033
Övriga räntekostnader	0	-268
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-131 985	-106 301

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 888 000	5 888 000
Mark	17 000	17 000
Standardförbättringar	12 334 887	12 334 887
	18 239 887	18 239 887
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 239 887	18 239 887
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 888 000	-5 888 000
Standardförbättringar	-7 338 277	-7 078 389
	-13 226 277	-12 966 389
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-259 888	-259 888
	-259 888	-259 888
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 486 165	-13 226 277
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 753 722	5 013 610
Varav		
Mark	17 000	17 000
Standardförbättringar	4 736 722	4 996 610
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 790 000	42 790 000
Lokaler	3 090 000	3 090 000
Totalt taxeringsvärde	45 880 000	45 880 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 635 000</i>	<i>36 635 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 245 000</i>	<i>9 245 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	187 425	187 425
	187 425	187 425
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	187 425	187 425
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 425	187 425
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-157 283	-157 283
	-157 283	-157 283
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 415	-15 726
	-14 415	-15 726
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-187 425	-173 010
	-187 425	-173 010
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	14 415
Varav		
Inventarier och verktyg	0	14 415

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 799	12 386
Osäkra hyres- och kundfordringar	-18 618	-18 618
	-23 417	-6 232

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	204	172
	204	172

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	161 365	136 033
Förutbetalda driftkostnader	2 524	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	224 031	211 365
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 962	59 906
	447 882	407 305

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	806	806
Bankmedel (SBAB)	2 442 319	1 277 251
Transaktionskonto (Swedbank)	710 353	2 624 131
Summa kassa och bank	3 153 478	3 902 188

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 029 976	9 269 976
Nästa års amortering på kortfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-240 000
Nästa års omförhandlingar av kortfristiga skulder till kreditinstitut	-5 199 976	-3 830 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 710 000	5 199 976

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,88%	2023-09-30	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-06-30	3 350 000,00	0,00	0,00	3 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-09-01	1 969 976,00	0,00	120 000,00	1 849 976,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2026-03-30	1 950 000,00	0,00	120 000,00	1 830 000,00
Summa			9 269 976,00	0,00	2 240 000,00	7 029 976,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 439 976 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi stadshypoteklån om 3 350 000 kr och 1 849 976 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.

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	26 578	19 636
Summa skatteskulder	26 578	19 636

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	187 963	198 184
Mottagna depositioner	13 000	13 000
Skuld sociala avgifter och skatter	37 363	31 335
Summa övriga skulder	238 326	242 519



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 248	8 181
Upplupna driftskostnader	3 221	55 305
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 150	114 642
Upplupna elkostnader	20 199	21 265
Upplupna vattenavgifter	27 097	26 354
Upplupna värmekostnader	157 404	129 281
Upplupna kostnader för renhållning	13 385	11 925
Upplupna revisionsarvoden	15 000	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	591	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	394 055	405 828
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	639 349	781 282

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Borlänge 2024

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

Lars Olsson

Lars Olsson

Pia Mersin

Pia Mersin

Josefin Eriksson

Josefin Eriksson

Ronny Synnegård

Ronny Synnegård

Liselott Lindmark

Liselott Lindmark

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan:

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GYLLETORGET NR 4, org. nr 782600-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GYLLETORGET NR 4 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GYLLETORGET NR 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

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 skuldtyngd 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 bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

Bostadsrättsföreningen Gylletorget Nr 4

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gylletorget Nr 4 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

