

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Topeliusparken
Org nr: 769604–8565





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Topeliusparken 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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 545 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 119:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2000. Fastighetens adress är Topeliusgatan i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	9
3 rum och kök	14
4 rum och kök	26
5 rum och kök	9
Summa	60

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	18	
Antal p-platser	45	(varav 5 tillhör Parkia AB)

Total tomtarea 7 122 m²

Total bostadsarea 4 692 m²

Årets taxeringsvärde 94 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 94 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift och Utemiljö
Riksbyggen	Lokalvård
OTIS AB	Hisservice
Tele 2	Kabel-TV
Certego	Nyckelhantering
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten/Avfallshantering
Returpapperscentralen	Avfallshantering
Upplands Energi AB	El
Vattenfall AB	El/fjärrvärme

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 247 tkr och planerat underhåll för 511 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 140 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättningen till underhållsfonden har skett med 666 tkr, vilket motsvarar 152 kr/kvm/år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utförda underhåll & investeringar	År
Bergvärme	2012
Solceller	2016
IMD	2018
Laddstolpar	2021
Hissar - korgdörr, bärbeslag & motorrulle	2022
Målning av parkeringslinjer	2022

Årets utförda underhåll & investeringar	Belopp
Hissrenovering	410 265
Markbeläggning, trädnedtagning, byte IMD mätare	100 531
Solceller	332 063



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matz Källman	Ordförande	2025
Britt-Marie Brodin	Sekreterare	2025
Inge Gäredal	Vice ordförande	2024
Kjell Edgren	Ledamot	2025
Anette Lundell	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Brodin	Suppleant	2025
Patrik Persson	Suppleant	2024
Razzo Zanbaka	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rafael Suarez Sarmiento (sammankallande)	2024
Lars Pålsson	2024
Petra Gretener	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 076 351	3 990 559	3 976 629	3 987 732	3 996 451
Resultat efter finansiella poster	-145 276	408 581	411 956	605 518	491 673
Soliditet %	52	49	48	47	45
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	834	816	813	816	818
Energikostnad kr/kvm	206	182	192	182	213
Sparande kr/kvm	225	284	337	332	295
Skuldsättning kr/kvm	5 378	5 942	6 293	6 431	6 845
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 378	5 942	6 293	6 431	6 845
Räntekänslighet %	6,5	7,3	7,7	7,9	8,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

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

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat 2023 på grund av större underhållskostnader och ökade räntekostnader. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan och en femårsbudget för att planera finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens sparande ligger på 225 kr/kvm vilket överskrider den rekommenderade nivån i underhållsplanen. Föreningen jobbar också aktivt med att se över sina avtal och omförhandla lånevillkoren för att hålla kostnader nere, under 2023 gjorde föreningen en stor extra amortering för att på sikt minska räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 655 511	7 146 489	2 703 694	4 019 541	408 581
Disposition enl. årsstämmobeslut				408 581	-408 581
Reservering underhållsfond			666 000	-666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-510 796	510 796	
Årets resultat					-145 276
Vid årets slut	13 655 511	7 146 489	2 858 897	4 272 918	-145 276

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 428 122
Årets resultat	-145 276
Årets fondreservering enligt stadgarna	-666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	510 796
Summa	4 127 642

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 4 127 642

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 076 351	3 990 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 330	47 802
Summa rörelseintäkter		4 145 681	4 038 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 330 691	-1 868 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 720	-448 366
Personalkostnader	Not 6	-222 755	-253 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-689 794	-687 027
Summa rörelsekostnader		-3 710 960	-3 256 806
Rörelseresultat		434 721	781 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 285	26 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-608 282	-399 562
Summa finansiella poster		-579 997	-372 974
Resultat efter finansiella poster		-145 276	408 581
Årets resultat		-145 276	408 581



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 298 721	51 948 169
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	653 412	361 696
Summa materiella anläggningstillgångar		51 952 133	52 309 865
Summa anläggningstillgångar		51 952 133	52 309 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	37
Övriga fordringar	Not 13	41 079	39 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	290 349	268 046
Summa kortfristiga fordringar		331 428	307 561
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 539 802	4 031 677
Summa kassa och bank		1 539 802	4 031 677
Summa omsättningstillgångar		1 871 229	4 339 239
Summa tillgångar		53 823 362	56 649 103



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	20 802 000	20 802 000	
Fond för yttre underhåll	2 858 897	2 703 694	
Summa bundet eget kapital	23 660 897	23 505 694	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 272 918	4 019 541	
Årets resultat	-145 276	408 581	
Summa fritt eget kapital	4 127 642	4 428 122	
Summa eget kapital	27 788 540	27 933 815	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 188 148	20 171 789
Summa långfristiga skulder		18 188 148	20 171 789
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 046 167	7 709 666
Leverantörsskulder	Not 17	206 828	312 671
Skatteskulder	Not 18	11 460	8 266
Övriga skulder	Not 19	41 192	47 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	541 027	465 197
Summa kortfristiga skulder		7 846 675	8 543 499
Summa eget kapital och skulder		53 823 362	56 649 103



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-145 276	408 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	689 794	687 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	544 518	1 095 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-23 866	60 775
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-33 325	93 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	487 327	1 249 760
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-332 063	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-332 063	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 647 140	-1 647 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 647 140	-1 647 140
Årets kassaflöde	-2 491 876	-397 380
Likvidamedel vid årets början	4 031 678	4 429 058
Likvidamedel vid årets slut	1 539 802	4 031 678
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	-1	1



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Solceller	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 772 040	3 662 228
Hyror, garage	65 100	58 800
Hyror, p-platser	106 600	105 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 756	-1 600
Elavgifter**	139 367	166 131
Summa nettoomsättning	4 076 351	3 990 559

* I årsavgiften ingår vatten, värme, bredband, kabel-tv och ett förråd.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar (<i>pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning</i>)	42 992	6 732
Övriga sidointäkter (<i>elintäkter från solceller</i>)	3 483	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Övriga rörelseintäkter (<i>påminnelseavgifter, 2022 även andrahandsuthyrning</i>)	360	41 073
Försäkringsersättningar	22 498	0
Summa övriga rörelseintäkter	69 330	47 802

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-510 796	-236 927
Reparationer	-247 229	-97 127
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 340	-91 140
Försäkringspremier	-80 908	-72 132
Kabel- och digital-TV	-150 489	-194 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 956	-4 025
Serviceavtal	-25 194	-19 174
Obligatoriska besiktningar	-11 113	-10 827
Snö- och halkbekämpning	-61 729	-39 342
Statuskontroll	0	-70 000
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 270
Förbrukningsinventarier	-19 342	-31 195
Vatten	-235 762	-226 587
Fastighetsel	-449 771	-414 526
Uppvärmning	-282 434	-213 914
Sophantering och återvinning	-116 188	-112 808
Förvaltningsarvode drift	-39 439	-32 515
Summa driftskostnader	-2 330 691	-1 868 008



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-385 268	-366 750
IT-kostnader	-6 287	-5 542
Arvode, yrkesrevisorer	-15 563	-14 113
Övriga förvaltningskostnader	-24 713	-29 459
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-6 038
Representation	-5 876	-9 040
Kontorsmateriel	-7 001	-8 564
Telefon och porto	-6 148	-6 618
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-23
Konsultarvoden	-6 250	0
Bankkostnader	-2 580	-2 160
Övriga externa kostnader	-2 524	-60
Summa övriga externa kostnader	-467 720	-448 366

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-86 872	-111 523
Styrelsearvoden	-53 100	-53 100
Sammanträdesarvoden	-51 100	-53 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-350
Sociala kostnader	-25 683	-29 031
Summa personalkostnader	-222 755	-253 405

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-563 020	-563 020
Avskrivning Markanläggningar	-86 428	-86 428
Avskrivning Installationer	-40 346	-37 579
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-689 794	-687 027

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 548	26 545
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	0
Övriga ränteintäkter	731	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 285	26 588



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-608 282	-399 528
Övriga räntekostnader	0	-34
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-608 282	-399 562

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 302 000	56 302 000
Mark	6 800 000	6 800 000
Anslutningsavgifter	159 413	159 413
Markanläggning	1 728 558	1 728 558
	64 989 971	64 989 971
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 989 971	64 989 971

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 906 450	-11 343 430
Anslutningsavgifter	-159 413	-159 413
Markanläggningar	-975 939	-889 511
	-13 041 802	-12 392 354

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-563 020	-563 020
Årets avskrivning markanläggningar	-86 428	-86 428
	-649 448	-649 448

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-13 691 250** **-13 041 802****Restvärde enligt plan vid årets slut****51 298 721** **51 948 169****Varav**

Byggnader	43 832 530	44 395 550
Mark	6 800 000	6 800 000
Markanläggningar	666 191	752 619

Taxeringsvärden

Bostäder	94 000 000	94 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**94 000 000** **94 000 000**

varav byggnader

69 000 000 69 000 000

varav mark

25 000 000 25 000 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Solceller	262 126	262 126
IMD-installation	227 805	227 805
Elbilsladdare	60 610	60 610
	550 541	550 541
Årets anskaffningar		
Solceller	332 063	0
	332 063	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	882 604	550 541
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Solceller	-61 173	-52 435
IMD-installation	-117 066	-94 285
Elbilsladdare	-10 607	-4 546
	-188 846	-151 266
Årets avskrivningar		
Solceller	-14 948	-12 181
IMD-installation	-22 781	-22 780
Bidrag solceller	3 444	3 444
Elbilsladdare	-6 061	-6 061
	-40 346	-37 579
Akkumulerade avskrivningar		
Solceller	-72 677	-61 173
IMD-installation	-139 846	-117 066
Elbilsladdare	-16 668	-10 607
	-229 191	-188 846
Restvärde enligt plan vid årets slut	653 412	361 695
Varav		
Solceller	521 511	200 953
IMD-installationer	87 959	110 739
Elbilsladdare	43 942	50 003

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-829
Kundfordringar	0	866
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	37



Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40 209	39 478
Momsfordringar	870	0
Summa övriga fordringar	41 079	39 478

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 188	80 908
Förutbetalda driftkostnader	9 830	12 953
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 096	91 687
Förutbetald renhållning	47 856	38 956
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 259	43 423
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 349	268 046

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	883 654	2 357 240
Transaktionskonto	656 148	1 674 438
Summa kassa och bank	1 539 802	4 031 677

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 234 315	27 881 455
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-420 624	-457 544
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 625 543	-7 252 122
Långfristig skuld vid årets slut	18 188 148	20 171 789

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,50%	2024-03-01	6 852 059,00	0,00	226 516,00	6 625 543,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-10-30	3 281 240,00	0,00	109 376,00	3 171 864,00
STADSHYPOTEK	3,34%	2026-06-30	10 496 034,00	0,00	121 652,00	10 374 382,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2027-03-01	7 252 122,00	0,00	2 189 596,00	5 062 526,00
Summa			27 881 455,00	0,00	2 647 140,00	25 234 315,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 420 624 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 625 543 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 21 998 615 kr.



Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	206 828	312 671
Summa leverantörsskulder	206 828	312 671

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	732	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	95 340	91 140
Debiterad preliminärskatt	-84 612	-82 874
Summa skatteskulder	11 460	8 266

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	827
Skuld sociala avgifter och skatter	41 192	46 872
Summa övriga skulder	41 192	47 699

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 885	1 885
Upplupna räntekostnader	4 982	5 154
Upplupna driftskostnader	33 123	20 644
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 089	23 636
Upplupna elkostnader	106 776	55 768
Upplupna värmekostnader	45 479	25 427
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	6 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 624	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	314 070	312 684
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	541 027	465 197

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur



Matz Källman



Britt-Marie Brolin



Inge Gäredal



Kjell Edgren



Anette Lundell

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



Tomas Ericson
BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513866901

Dokument

Brf Topeliusparken, Årsredovisning 2023
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-03-27 08:31:54 CET (+0100) av Johanna
Jangland (JJ)
Färdigställt 2024-04-02 15:38:03 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen

Signerare

Matz Källman (MK)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Källman', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATZ LENNART KÄLLMAN"
Signerade 2024-03-27 10:49:37 CET (+0100)

Britt-Marie Brolin (BB)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Brolin', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT-MARIE ELISABET BROLIN"
Signerade 2024-03-27 17:37:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513866901

Inge Gäredal (IG)



IG

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGE GÄREDAL"

Signerade 2024-03-27 14:12:49 CET (+0100)

Kjell Edgren (KE)



KE

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL EDGREN"

Signerade 2024-03-27 13:13:47 CET (+0100)

Anette Lundell (AL)



AL

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETTE LUNDELL"

Signerade 2024-03-29 16:07:37 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)
BOREV Revision AB



TE

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"

Signerade 2024-04-02 15:38:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Topeliusparken, org.nr 769604-8565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Topeliusparken för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Topeliusparken för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.04.2024 15:39

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 02.04.2024 10:17

DOCUMENT ID:
BkgXJSt1R

ENVELOPE ID:
HkyXkSY1A-BkgXJSt1R

DOCUMENT NAME:
Brf Topeliusparken - RB 2023 - inväntar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	02.04.2024 15:39 02.04.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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



Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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



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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



BRF Topeliusparken

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

