

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Toffelmakaren
Org nr: 769610-8146



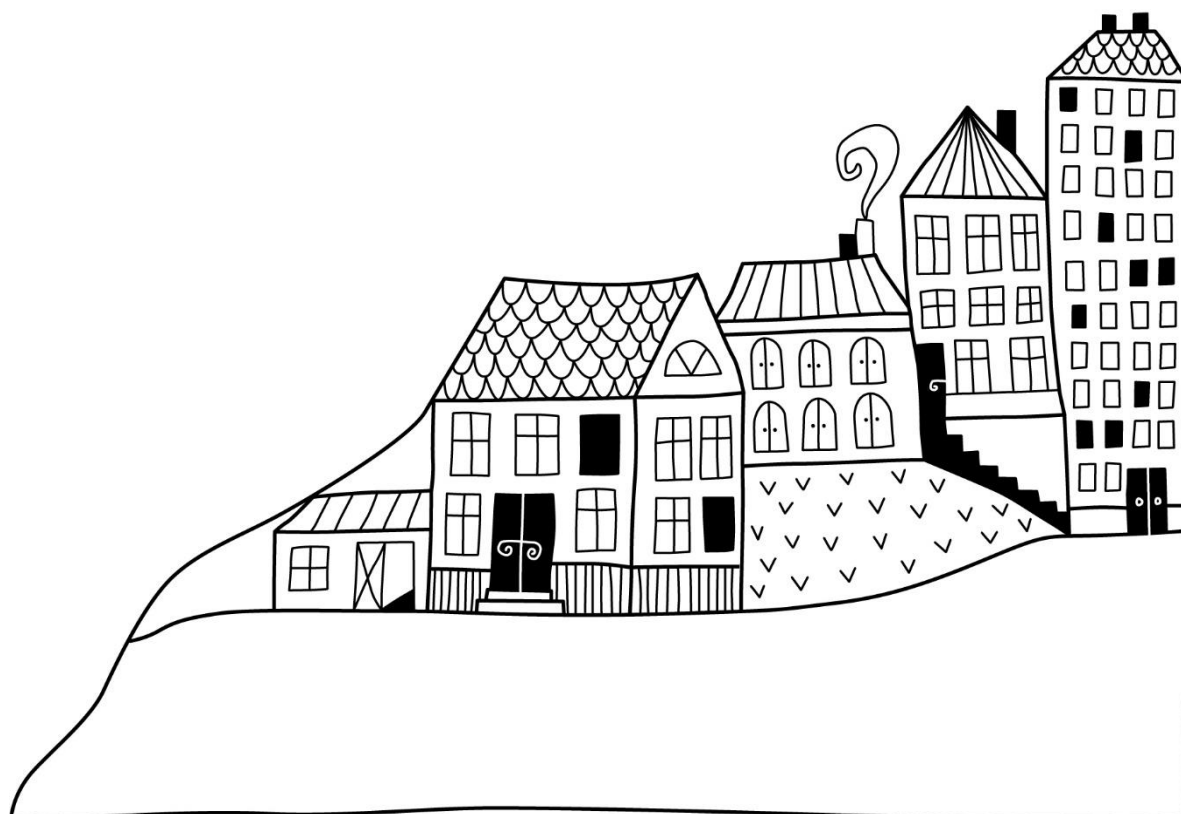
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Toffelmakaren 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-20. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 61%.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 948 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 758 m², vilket motsvarar 25 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Källtorp 100:1 i Göteborgs Kommun med 27 lägenheter och 8 lokaler. Fastighetens adress är Munkebackstorget 1-4 och Munkebackstorget 1-3. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-11 med en årlig avgäld på 532 680 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	8	3	9	6	27

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
8	7	15

Bostäder bostadsrätt	2 128 m ²
Total bostadsarea	2 128 m ²
Lokaler hyresrätt	939 m ²
Total lokalarea	939 m ²
Årets taxeringsvärde	66 255 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 255 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 37,43 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 217 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhålls plan är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Nya inbrottskydd har installerats på entrédörrar efter återkommande inbrott. Skyddsrum har ställts i ordning efter gällande regler. Efter en vattenläcka i lägenhet har vi fått göra renoveringar av innertak i synsams lokal. Vi har tillsammans med Elaway givit boende möjlighet att skaffa elbilsladdare med egen finansiering. Hängrännor runt fastigheten har rensats på tämligen frodig växlighet.

Vi har gjort brandskyddsarbete där vi fått fylla på brandsläckare i källaren då sigillet brytits, flera gånger även bekostat bortforsling av möbler och skräp som blir stående i korridorerna. Även i soprummet har det återkommande dykt upp skräp som inte är hushållssopor - som vi fått bekosta bortforsling av.

Inspektion/reparation av hiss har utförts. Vi har även påbörjat införande av GoRide elektroniskt bokningssystem för tvättstugan som ska hjälpa oss säkerställa att tvättstugan lämnas i ett gott skick efter nyttjande.

Vi har skrivit kontrakt med Kontanten/Nokas som kommer ge oss framtida ersättning för att vi huserar en automat i fastigheten vilket vi tidigare inte fått betalt för.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2016
Fasadrenovering	2016
Ventilation och Entrépartier	2020
Gemensamma utrymmen	2021
Installationer	2021
Huskropp utvändigt	2021

Kommande underhållsåtgärder de närmaste fem åren

Inom de fem närmaste åren avser vi att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan.

Avloppsstammar ska renoveras. Stamledning för tappvatten är teoretiskt uttjänta då förväntad livslängd är uttjänad.

Skalskyddet behöver undersökas på fasad för att säkerställa att inte fukt tränger in.

Balkonger är genomgångna och sprickor i betong ska åtgärdas.

En fläkt i trapphus lägger av löpande som vi behöver se över orsaken till.

Fortsätta byte till LED belysning i gemensamma ytor.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Da Silva	Ordförande	2025
Åsa Ekman	Sekreterare	2024
Tomas Cederstrand	Vice ordförande	2024
Alireza Sayar	Ledamot	2025 har avgått.
Lars Freudenthal	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Hof	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Kjellgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Verhoef	2024
Jonas Sundmark	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 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 001 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 592	3 430	3 324	3 161	3 073
Resultat efter finansiella poster	447	169	166	-29	465
Soliditet %	52	52	51	51	50
Likviditet %	61	52	70	119	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	59	60	60	59	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1006	968	939	905	876
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	646	743	597	520	474
Energikostnad kr/kvm	165	173	163	135	157
Underhållsfond kr/kvm	1 133	844	592	449	440
Sparande kr/kvm	309	218	325	379	355
Ränta kr/kvm	182	103	97	95	116
Skuldsättning kr/kvm	7 319	7 400	7 481	7 581	7 695
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 548	10 665	10 782	10 927	11 090
Räntekänslighet %	10,5	11,0	11,5	12,1	12,7

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 404 909	1 626 399	2 587 079	-1 654 631	168 853
Disposition enl. årsstämmobeslut				168 853	-168 853
Reservering underhållsfond			887 000	-887 000	
Årets resultat					447 321
Vid årets slut	22 404 909	1 626 399	3 474 079	-2 372 778	447 321

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 485 778
Årets resultat	447 321
Årets fondreservering enligt stadgarna	-887 000
Summa	-1 925 457

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 925 457**

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	3 591 834	3 429 679
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 982	15 804
Summa rörelseintäkter		3 601 816	3 445 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 976 793	-2 273 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 338	-157 051
Personalkostnader	Not 6	-69 652	-69 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 008	-501 008
Summa rörelsekostnader		-2 709 792	-3 001 532
Rörelseresultat		892 024	443 951
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 916	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	110 026	41 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-559 645	-316 759
Summa finansiella poster		-444 703	-275 098
Resultat efter finansiella poster		447 321	168 853
Årets resultat		447 321	168 853

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	41 597 254	42 098 262
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 597 254	42 098 262
Summa anläggningstillgångar		41 597 254	42 098 262
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29 390	20 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	193 552	187 610
Summa kortfristiga fordringar		222 942	207 875
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 039 242	6 325 331
Summa kassa och bank		7 039 242	6 325 331
Summa omsättningstillgångar		7 262 184	6 533 206
Summa tillgångar		48 859 438	48 631 468

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	24 031 308	24 031 308	
Fond för yttre underhåll	3 474 079	2 587 079	
Summa bundet eget kapital	27 505 387	26 618 387	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 372 778	-1 654 631	
Årets resultat	447 321	168 853	
Summa fritt eget kapital	-1 925 457	-1 485 778	
Summa eget kapital	25 579 930	25 132 609	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 310 195	10 967 500
Summa långfristiga skulder		11 310 195	10 967 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 136 000	11 727 195
Leverantörsskulder		264 636	210 494
Skatteskulder		4 310	2 420
Övriga skulder	Not 16	116 063	95 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	448 304	495 291
Summa kortfristiga skulder		11 969 313	12 531 359
Summa eget kapital och skulder		48 859 438	48 631 468

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	447 321	168 853
Not 18		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	501 008	501 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	948 329	669 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-15 067	-10 317
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	29 149	62 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	962 412	721 921
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-248 500	-248 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-248 500	-248 500
Årets kassaflöde	713 912	473 421
Likvidamedel vid årets början	6 325 330	5 851 909
Likvidamedel vid årets slut	7 039 243	6 325 330

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier	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	2 129 319	2 053 980
Hyror, lokaler	1 344 516	1 260 419
Hyror, garage	49 297	48 344
Hyror, p-platser	62 315	61 296
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-5 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-576	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 597	0
Rabatter	-6 996	-6 996
Uppvärmningsavgifter	5 004	834
Vattenavgifter	1 500	250
Elavgifter	1 200	1 200
Debiterad fastighetsskatt	15 852	15 852
Summa nettoomsättning	3 591 834	3 429 679

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	3 000	3 000
Övriga ersättningar	6 207	5 751
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	780	7 054
Summa övriga rörelseintäkter	9 982	15 804

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	-216 501	-664 414
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 453	-123 563
Tomträttsavgäld	-532 680	-532 680
Försäkringspremier	-48 649	-46 216
Kabel- och digital-TV	-40 488	-37 561
Systematiskt brandskyddsarbete	-60 070	0
Serviceavtal	-2 263	-2 522
Obligatoriska besiktningar	-69 700	-1 445
Bevakningskostnader	-953	-898
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-10 529
Fordons- och maskinkostnader	0	-359
Vatten	-99 200	-96 805
Fastighetsel	-96 135	-191 767
Uppvärmning	-311 370	-241 832
Sophantering och återvinning	-122 572	-110 814
Förvaltningsarvode drift	-250 763	-212 418
Summa driftskostnader	-1 976 793	-2 273 821

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fritidsmedel	-3 924	-3 810
Förvaltningsarvode administration	-116 141	-122 275
IT-kostnader	0	-201
Arvode, yrkesrevisorer	-22 883	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 720	-3 211
Kreditupplysningar	-705	-99
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 308	-5 555
Telefon och porto	-430	0
Bankkostnader	-3 333	-800
Övriga externa kostnader	-895	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-162 338	-157 051

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-16 652	-16 653
Summa personalkostnader	-69 652	-69 653

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-501 008	-501 008
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-501 008	-501 008

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 916	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 916	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 072	14 266
Ränteintäkter från likviditetsplacering	107 386	27 125
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	245
Övriga ränteintäkter	532	25
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	110 026	41 661

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-559 251	-316 759
Övriga räntekostnader	-394	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-559 645	-316 759

Not 11 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 220 000	47 220 000
	47 220 000	47 220 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 220 000	47 220 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 121 738	-4 620 730
	-5 121 738	-4 620 730

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-501 008	-501 008
	-501 008	-501 008

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 622 746	-5 121 738
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	41 597 254	42 098 262
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	8 255 000	8 255 000

Totalt taxeringsvärde

	66 255 000	66 255 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 255 000</i>	<i>32 255 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	189 561	189 561
Installationer	44 562	44 562
	234 123	234 123
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	234 123	234 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-189 561	-189 561
Installationer	-44 562	-44 562
	-234 123	-234 123
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-189 561	-189 561
Installationer	-44 562	-44 562
	-234 123	-234 123
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 744	15 911
Förutbetalda driftkostnader	2 966	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 035	28 414
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 636	10 116
Förutbetald tomträttsavgäld	133 170	133 170
	193 552	187 610
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 552	187 610
Not 14 Kassa och bank		
	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 198 799	4 091 414
Transaktionskonto	2 840 443	2 233 917
	7 039 242	6 325 331
Summa kassa och bank	7 039 242	6 325 331

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	22 446 195	22 694 695
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 136 000	-11 727 195
Långfristig skuld vid årets slut	11 310 195	10 967 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,09%	2024-03-28	7 367 500,00	0,00	80 000,00	7 287 500,00
SEB	0,97%	2024-09-28	3 680 000,00	0,00	0,00	3 680 000,00
SEB	4,60%	2025-10-28	7 540 375,00	0,00	168 500,00	7 371 875,00
SEB	4,44%	2026-02-28	4 106 820,00	0,00	0,00	4 106 820,00
Summa			22 694 695,00	0,00	248 500,00	22 446 195,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 7 287 500 kr och 3 680 000 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. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 168 500 kr varför även den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	21 268	20 483
Mottagna depositioner	72 596	72 596
Skuld för moms	22 199	2 880
Summa övriga skulder	116 063	95 959

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 653	16 653
Upplupna räntekostnader	3 757	2 341
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 540	49 350
Upplupna elkostnader	10 701	18 781
Upplupna vattenavgifter	8 377	22 231
Upplupna värmekostnader	42 025	46 795
Upplupna kostnader för renhållning	9 377	14 452
Upplupna revisionsarvoden	19 000	15 125
Upplupna styrelsearvoden	53 000	53 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 127	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 748	256 565
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	448 304	495 291

Not 18 Tilläggsupplysning till Kassaflödesanalysen	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	110 026	41 660
Erlagd ränta	-557 835	-314 418

Not 19 Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

31 480 000

31 480 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Da Silva

Åsa Ekman

Tomas Cederstrand

Lars Freudenthal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-
KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Monika Stenström
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Toffelmakaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Toffelmakaren 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

