

Årsredovisning för

Brf Brädgården

716456-8052

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brädgården, 716456-8052 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Allmänt om verksamheten

Brf Brädgården har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Sågvägen 1A-B i Falun.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-11-30, och därefter haft följande sammansättning:

Ledamöter

Anders Holmqvist, ordförande
Ellinor Ivarsdotter, ledamot
Andreas Hjort, ledamot
Vidar Holstein, ledamot
Olof Sjöbring, ledamot
Max Björklund, ledamot

Intern revisor

Revisor har varit Martin Jobs.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30. Under året har 2 protokollförda sammanträden hållits.

Medlemsantal

Föreningen har 11 st (fg år 11 st) medlemmar. Under året har inga bostadsrätter överlåtits. (Fg år 1 överlåtelse).

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2019 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För ytterligare information se not.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus och 2 st småhus. Flerbostadshuset består av 4 st lägenheter.
Totalt finns det 6 st bostadsrätter.
Den totala bostadsytan är ca 451 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 1 212 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 lgh om 1 rum och kök, 36 kvm

2 lgh om 2 rum och kök, 52 kvm

1 lgh om 5,5 rum och kök, 137 kvm

1 lgh om 5,5 rum och kök, 138 kvm

Föreningen har 8 st p-platser och 5 st p-platser med eluttag.

EnergideklARATION

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklARATION. Den ska utföras var 10:e år. Brf Brädgårdens senaste energideklARATION utfördes under 2023.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dalarnas Försäkringsbolag.

Observera att hemförsäkring inklusive bostadsrättstilläggsförsäkring tecknas av lägenhetsinnehavarna var och en för sig.

Fastighetsavgift

Flerbostadshuset färdigställdes 1942 och har åsatts värdeår 1988 och småhusen färdigställdes 1988 och har åsatts värdeår 1988. Fastigheten beskattas med full fastighetsavgift. Flerbostadshuset beskattas med 0,30 % av taxeringsvärdet och småhusen med 0,75 % på taxeringsvärdet. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgår grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Endast sedvanligt underhåll.

Planerat underhåll

Byte av elmätare.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår nu till ca 853 kr/kvm. Avgifterna höjdes senast 1/4 2024 med 21%.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultatet till fond för yttre underhåll för år 2023/2024 beslutas genom en resultatdisposition på föreningsstämman under år 2024/2025. Underhållsplan saknas i dagsläget men det planeras för en under de närmaste åren.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	397 773	348 813	351 853	341 682
Resultat efter finansiella poster	-3 804	8 426	40 456	36 567
Soliditet	-5,70	-5,50	-5,80	-7,60
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	853	744	751	743
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	96	96	96	98
Skuldsättning per kvm	5 315	5 381	5 447	5 512
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	5 315	5 381	5 447	5 512
Sparande per kvm	78	106	164	155
Räntekänslighet	6	7	7	7
Energikostnad per kvm	330	292	309	284

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, för Brf Brädgården är det elförbrukning. Faktiska årsavgifter 2021/2022 och 2022/2023 har varit desamma men elintäkten för 2022/2023 var lägre än året innan och därav en lägre årsavgift per kvm 2022/2023 än året innan.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Upplysning vid förlust

Styrelsen höjde avgifterna med 21% från och med den 1/4 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årest resultat
Belopp vid årets början	632 000	21 252	199 258	-989 775	8 426
Balansering av fg års resultat				8 426	-8 426
Avsättning yttre fond			30 000	-30 000	
Årets resultat					3 804
Belopp vid årets slut	632 000	21 252	229 258	-1 011 349	3 804

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 011 349
årets resultat	-3 804
Totalt	-1 015 153
disponeras för	
-avsättning yttre fond	-30 000
- ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-
balanseras i ny räkning	-1 045 153

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	397 773	348 813
Övriga rörelseintäkter		-	3 987
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		397 773	352 800
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-255 962	-248 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39 100	-39 100
Summa rörelsekostnader		-295 062	-287 134
Rörelseresultat		102 711	65 666
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		758	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 273	-57 326
Summa finansiella poster		-106 515	-57 240
Resultat efter finansiella poster		-3 804	8 426
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-3 804	8 426
Skatter			
Årets resultat		-3 804	8 426

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	4	2 178 840	2 212 115
Inventarier, verktyg och installationer		11 653	17 478
Summa materiella anläggningstillgångar		2 190 493	2 229 593
Summa anläggningstillgångar		2 190 493	2 229 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 228	5 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 505	5 402
Summa kortfristiga fordringar		9 733	10 701
Kassa och bank			
Kassa och bank		146 670	99 914
Summa kassa och bank		146 670	99 914
Summa omsättningstillgångar		156 403	110 615
SUMMA TILLGÅNGAR		2 346 896	2 340 208

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		632 000	632 000
Fond yttre underhåll		229 258	199 258
Kapitaltillskott		21 252	21 252
Summa bundet eget kapital		882 510	852 510
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 011 349	-989 775
Årets resultat		-3 804	8 426
Summa fritt eget kapital		-1 015 153	-981 349
Summa eget kapital		-132 643	-128 839
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	5,6	711 250	29 564
Summa långfristiga skulder		711 250	29 564
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 680 609	2 391 859
Leverantörsskulder		12 151	7 174
Skatteskulder		3 477	2 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 052	37 641
Summa kortfristiga skulder		1 768 289	2 439 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 346 896	2 340 208

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 804	8 426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	39 100	39 100
	35 296	47 526
Betald skatt	668	1 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 964	48 632
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	968	-2 512
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	39 388	417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 320	46 537
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-23 303
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 303
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-29 564	-29 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 564	-29 564
Årets kassaflöde	46 756	-6 330
Likvida medel vid årets början	99 914	106 244
Likvida medel vid årets slut	146 670	99 914

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag/bostadsrättsföreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20
-Inventarier	5

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder	359 622	325 452
P-plats	13 950	12 600
El och övriga intäkter	24 201	10 761
Summa	397 773	348 813

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Belysning	43 869	36 225
Värme	78 591	69 328
Vatten	26 021	25 755
Renhållning	12 318	10 580
Rep och underhåll fastighet	2 397	11 488
Kabel-tv	11 993	11 291
Fastighetsskatt/avgift	25 570	24 930
Försäkrings fastighet	18 252	15 615
Övriga fastighetskostnader	3 788	12 614
Porto	486	276
Förvaltningsarvode	19 876	19 124
Övriga förvaltningskostnader	5 300	5 126
Bankkostnader	4 036	2 457
Medlems- och serviceavgift	3 465	3 225
Summa	255 962	248 034

Not 4 Byggnader, mark och markanläggning

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnad	3 089 603	3 089 603
-Mark	548 000	548 000
	3 637 603	3 637 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 425 488	-1 392 213
-Årets avskrivning enligt plan	-33 275	-33 275
	-1 458 763	-1 425 488
Redovisat värde vid årets slut	2 178 840	2 212 115

Not 5 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under räkenskapsåret	Skuld vid räkenskapsårets slut
Stadshypotek 319151	2024-07-02	5,83	18564	1 619 609
Stadshypotek 345578	2026-04-30	4,88	7000	635 250
Stadshypotek 345579	2026-06-01	4,70	0	50 000
Stadshypotek 345580	2026-06-01	4,76	4000	37 000
Stadshypotek 744376	2024-07-11	6,090	0	50 000
				2 391 859
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-1 680 609
			29 564	711 250

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Varav nästa års beräknade amorteringar	1 680 609
Varav nästa års omsättning av lån/villkorsändring	29 564
-Avgår amorteringar villkorsändrade lån	1 669 609
	-18 564
	1 680 609

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen 2 244 039

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

2024-06-30 2023-06-30

Ställda panter och säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	2 841 000	2 841 000
----------------------	-----------	-----------

Summa ställda säkerheter	2 841 000	2 841 000
---------------------------------	------------------	------------------

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Falun den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Holmqvist
Styrelseordförande

Max Björklund
Styrelseledamot

Andreas Hjort
Styrelseledamot

Vidar Holstein
Styrelseledamot

Olof Sjöbring
Styrelseledamot

Ellinor Ivarsdotter
Styrelseledamot

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

Martin Jobs
Föreningsvald revisor

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till-eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Det är kassaflödet som är det viktiga

Man måste ha klart för sig att i en bostadsrättsförening är det kassaflödet som är det viktiga. Reparationer och underhåll kräver lika mycket pengar oavsett hur de råkar redovisas i årsredovisningen. Det redovisningsmässiga resultatet är inte alls lika viktigt i en bostadsrättsförening som det är i exempelvis ett aktiebolag. Det som är viktigt är om föreningen har pengar till att betala utgifterna för amortering, räntor, drift, reparationer och underhåll. En duktig styrelse tar hänsyn till detta när den fastställer årsavgifterna. Därför är det tokigt när en bostadsrättsförening anser att man "inte har råd" att göra mer än obetydliga avskrivningar på föreningens byggnad. Eller att man "inte har råd" att göra de omföringar till den yttre fonden som underhållsplanen påkallar. Vad menar man då med att man "inte har råd"? Jo, man vill till varje pris undvika att visa en redovisningsmässig förlust. Detta är en smitta från aktiebolags världen, där ett negativt eget kapital (som beror på förluster i verksamheten) leder till problem och personligt ansvar för styrelsen. Men så är det inte i en bostadsrättsförening. Där finns inget kapitalkrav. Detta beror främst på att en bostadsrättshavare inte har rätt att få tillbaka insatsen när han eller hon går ur föreningen. Pengarna får man istället (förhoppningsvis) tillbaka när man avyttrar sin bostadsrätt. Det finns ett stort antal bostadsrättsföreningar som lever i högönskelig välmåga år efter år, trots att årsredovisningen visar ansamlade förluster (negativt eget kapital).

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Brädgården

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Brädgården, org.nr 716456-8052

Revisor: Martin Jobs

Förvaltningsberättelse:

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brädgården för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30, som har upprättats av styrelsen. Det är styrelsens ansvar att upprätta och säkerställa att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Revisionsarbete:

Mitt arbete har utförts enligt de godkända revisionsstandarderna och har omfattat en granskning av bokföring, årsredovisning och styrelsens förvaltning. Jag har även kontrollerat att föreningens verksamhet följer tillämpliga lagar och stadgar. Jag har genomfört sådana revisionsåtgärder som jag ansett nödvändiga för att ge mig ett rimligt underlag för att uttala mig om årsredovisningens riktighet.

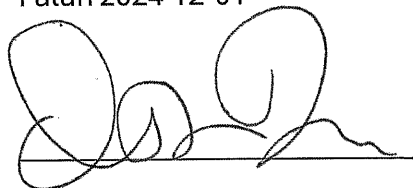
Uttalande:

Enligt min bedömning ger årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brädgården en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 2024-06-30 samt av resultatet för räkenskapsåret 23-24. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och föreningens stadgar.

Rekommendation:

Jag tillstyrker att årsmötet godkänner årsredovisningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Falun 2024-12-01



Martin Jobs



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.12.2024 15:54

SENT BY OWNER:

Åsa Fredriksson • 02.12.2024 13:14

DOCUMENT ID:

BJL7iNMjmyl

ENVELOPE ID:

HkGsVmimkl-BJL7iNMjmyl

DOCUMENT NAME:

Brf Brädgården ÅR 2023 2024.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olof Anders Holmqvist bmt.ab@live.se	Signed Authenticated	02.12.2024 18:05 02.12.2024 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/29) IP: 87.251.31.196
2. MAX BJÖRKLUND maxbjurklund@gmail.com	Signed Authenticated	05.12.2024 12:28 02.12.2024 18:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/03/21) IP: 83.249.136.59
3. ANDREAS HJORTH hjorthandreas@gmail.com	Signed Authenticated	05.12.2024 14:05 05.12.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/22) IP: 212.85.92.139
4. VIDAR HOLSTEIN vidar.holstein02@gmail.com	Signed Authenticated	09.12.2024 14:19 09.12.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/10/26) IP: 83.249.136.13
5. OLOF SJÖBRING olofsjobring@gmail.com	Signed Authenticated	10.12.2024 06:41 10.12.2024 06:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/07/03) IP: 83.249.135.216
6. Anna Ellinor Ivarsdotter ellinor.ivalsdotter@outlook.com	Signed Authenticated	10.12.2024 13:15 10.12.2024 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/10) IP: 95.193.180.135
7. Martin Jobs jobsmartin@outlook.com	Signed Authenticated	15.12.2024 15:54 15.12.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/27) IP: 95.193.1.40

* 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