

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Stallgården
Org nr: 716409-8761





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stallgården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 Lilla Edets kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader samt snö- och halkbekämpningskostnader. Även räntekostnader har ökat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 90% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 90% till 44%.

I resultatet ingår avskrivningar med 308 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 18 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lilla Edet Ström 1: 135. 1987 uppfördes 35 lägenheter i radhus med en sammanlagd bostadsyta på 2 836 kvm. Fastigheternas adress är Stallvägen 32-100.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
15	11	9	35

Bostadsyta

2 836 m²



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 81 tkr och planerat underhåll för 962 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 604 tkr/år (566 kr/m²/år) för de närmaste 7 åren. Avsättning 2024 är budgeterad med 850 tkr (300 kr/m²/år).

Enligt budget uppgår reservering (avsättning) för verksamhetsåret 2023 till 850 tkr (300 kr/m²/år).

Underhållsplanen omfattar underhåll av tak och fönster på ca 8,4 mkr. Stor del av detta kommer troligtvis under övergång till K3 regelverk att aktiveras och skrivas av istället för att belasta underhållsfonden.

Avsättningsnivå på 850 tkr/år bedöms inte täcka framtida planerat underhåll enligt det K2 regelverk föreningen nu redovisar enligt. Föreningen planerar dock att övergå till K3 regelverket under 2024 och delar av underhållet kommer då att aktiveras vilket resulterar i att det inte kommer belasta underhållsfonden.

Under 2024 kommer underhållsplan att uppdateras i samband med övergång till K3 regelverk.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp
Bostäder byte värmepump	2019
Installationer belysning	2019
Huskropp utvändigt fasadarbete	2019
Takfot målning	2020
Installationer VA/sanitet, värme, belysning	2020
Huskropp utvändigt, fasad målning	2020-2021
Installationer	2022
Huskropp utvändigt	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	129 965
Installationer	424 336
Huskropp utvändigt	407 562

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Fönster målning	2023-2024
Byte termostat	2023-2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Nordström	Ordförande	2025
Robert Jernberg	Vice ordförande	2025
Ann Kärsby	Sekreterare	2024
Steven Slade	Ledamot	2024
Johannes Fors	Ledamot	2025
Mats Åberg	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Lexberg	Suppleant	2025
Leif Neble	Suppleant	2024
Monica Kinnander	Suppleant	2025
Saga Björck	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB huvudansvarig revisor, Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-02-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,5% fr o m 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 367	2 185	2 240	2 061	2 064
Resultat efter finansiella poster*	-290	-13	-1 670	-888	72
Resultat exkl avskrivningar	18	330	-1 335	-616	344
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-832	-520	-2 185	-1 016	-56
Balansomslutning	19 122	19 820	20 625	20 085	21 368
Soliditet %*	16	17	16	25	28
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	44	90	133	59	161
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	10	-	26	14	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	768	710	690	670	670
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	856	794	814	753	754
Driftkostnader kr/kvm	667	523	1 131	814	479
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	331	345	280	276
Energikostnad kr/kvm*	77	85	78	74	68
Underhållsfond kr/kvm	523	562	455	941	1 334
Sparande kr/kvm*	346	308	315	317	324
Ränta kr/kvm	140	121	111	120	125
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 415	5 665	5 915	5 068	5 252
Räntekänslighet %*	6,3	7,1	7,3	6,7	7,0

*obligatoriska nyckeltal

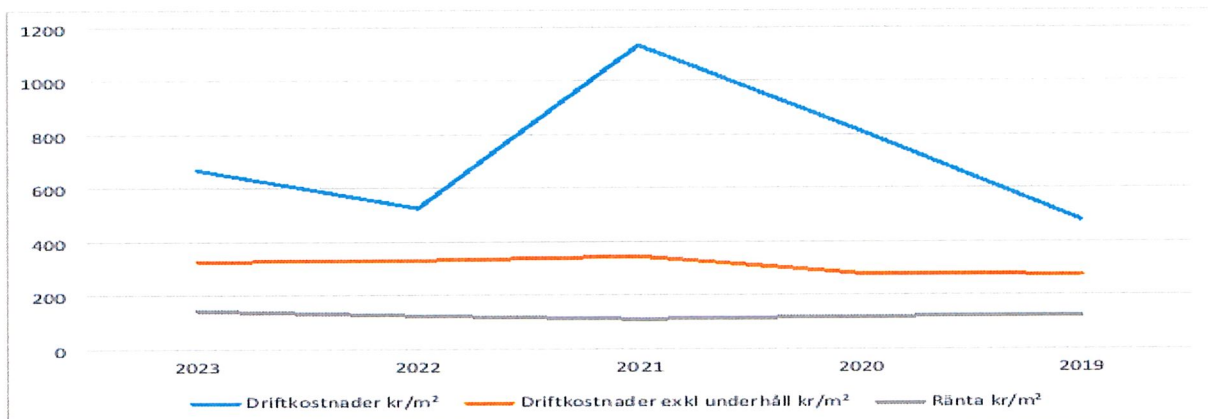
Obligatorisk upplysning vid förlust

Årets resultat landar på -290 tkr, vilket är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 308 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +18 tkr.

För att bevaka likviditeten i föreningen har det upprättats en flerårsbudget på fem år (2024-2028) samt gjordes likviditetsprognos för 2024.

Föreningen har utfört mycket underhållsarbete under tidigare år så att 4-5 år framåt det ska inte göras mycket. Som resultat av detta kommer likviditeten att förbättras.





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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 029 442	1 595 417	707 315	−13 251
Disposition enl. årsstämmobeslut			−13 251	13 251
Reservering underhållsfond		850 000	−850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−961 863	961 863	
Årets resultat				−289 543
Vid årets slut	1 029 442	1 483 554	805 927	−289 543

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	694 064
Årets resultat	−289 543
Årets fondreservering enligt stadgarna	−850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	961 863
Summa	516 384

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **516 384**

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	2 366 619	2 184 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 079	134 315
Summa rörelseintäkter		2 512 698	2 318 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 889 549	-1 479 149
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 796	-99 423
Personalkostnader	Not 6	-95 407	-80 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-307 725	-343 582
Summa rörelsekostnader		-2 417 477	-2 002 685
Rörelseresultat		95 221	316 257
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 380	6 266
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 626	7 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-396 769	-343 536
Summa finansiella poster		-384 763	-329 508
Resultat efter finansiella poster		-289 543	-13 251
Årets resultat		-289 543	-13 251



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 368 823	18 585 181
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	116 566	207 934
Summa materiella anläggningstillgångar		18 485 389	18 793 115
Summa anläggningstillgångar		18 485 389	18 793 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	591
Övriga fordringar	Not 14	62 321	42 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	22 330	19 638
Summa kortfristiga fordringar		84 651	62 892
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	552 137	963 938
Summa kassa och bank		552 137	963 938
Summa omsättningstillgångar		636 788	1 026 830
Summa tillgångar		19 122 177	19 819 945



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 029 442	1 029 442
Fond för yttre underhåll		1 483 554	1 595 417
Summa bundet eget kapital		2 512 996	2 624 859
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		805 927	707 315
Årets resultat		-289 543	-13 251
Summa fritt eget kapital		516 384	694 064
Summa eget kapital		3 029 380	3 318 923
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 649 625	15 359 125
Summa långfristiga skulder		9 649 625	15 359 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 709 500	709 500
Leverantörsskulder	Not 18	129 575	27 398
Skatteskulder	Not 19	52 907	117 214
Övriga skulder	Not 20	269 167	31 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	282 025	255 878
Summa kortfristiga skulder		6 443 172	1 141 897
Summa eget kapital och skulder		19 122 177	19 819 945



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-289 543	-13 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	307 725	343 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 182	330 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 759	83 228
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	301 277	-82 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 518	330 607
Investeringsverksamheten		
Aktiveringar	0	-134 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-134 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-709 500	-709 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-709 500	-709 500
Årets kassaflöde	-411 801	-513 392
Likvidamedel vid årets början	963 938	1 477 330
Likvidamedel vid årets slut	552 137	963 938



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	Slut år
Byggnader	Linjär	120	2107
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	10	2023
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	10	2023
Laddboxar	Linjär	15	2037

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 176 788	2 014 716
Hyror, p-platser	60 600	59 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 250	-2 350
Vattenavgifter	125 448	112 460
El laddbox	8 033	0
Summa nettoomsättning	2 366 619	2 184 626

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
IT-avgifter	126 000	126 000
Övriga ersättningar	1 008	7 954
Erhållna statliga bidrag	18 788	0
Övriga rörelseintäkter	283	361
Summa övriga rörelseintäkter	146 079	134 315

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-961 863	-544 628
Reparationer	-81 171	-155 495
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 433	-181 433
Försäkringspremier	-69 172	-62 888
Kabel- och digital-TV	-136 553	-129 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 233	0
Obligatoriska besiktningar	-11 000	0
Snö- och halkbekämpning	-71 233	-48 592
Förbrukningsinventarier	-30 339	-5 575
Fordons- och maskinkostnader	-8 608	-965
Vatten	-117 475	-132 234
Fastighetsel	-100 451	-109 605
Sophantering och återvinning	-110 017	-107 984
Summa driftskostnader	-1 889 549	-1 479 149



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 286	-66 825
Hyra inventarier & verktyg	-1 121	-5 606
Arvode, yrkesrevisorer	-17 154	-15 634
Övriga förvaltningskostnader	-33 111	-1 953
Kreditupplysningar	-940	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	-7 245
Bankkostnader	-3 658	-2 160
Summa övriga externa kostnader	-124 796	-99 423

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-69 665	-54 000
Sammanträdesarvoden	-8 750	-12 000
Sociala kostnader	-16 992	-14 531
Summa personalkostnader	-95 407	-80 531

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-216 358	-216 358
Avskrivning Maskiner och inventarier	-82 401	-118 257
Avskrivning Installationer	-8 967	-8 967
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-307 725	-343 582

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 380	6 266
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 380	6 266

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 626	7 762
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 626	7 762



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-396 769	-343 536
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-396 769	-343 536

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 960 312	21 960 312
Mark	200 000	200 000
Standard förbättring	314 938	314 938
	22 475 250	22 475 250

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**22 475 250 22 475 250****Ackumulerade avskrivningar enligt plan:****Vid årets början**

Byggnader	-3 575 131	-3 358 774
Standardförbättringar	-314 938	-314 938
	-3 890 069	-3 673 712

Årets avskrivningar

Årets avskrivningar byggnader	-216 357	-216 297
	-216 357	-216 297

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 106 426 -3 890 069****Restvärde enligt plan vid årets slut****18 368 823 18 585 181****Taxeringsvärden**

Bostäder	24 191 000	24 191 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**24 191 000 24 191 000**

Taxeringsvärde byggnader:	17 366 000	17 366 000
---------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark:	6 825 000	6 825 000
----------------------	-----------	-----------



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Anskaffningsvärden	1 317 070	1 182 570
	1 317 070	1 182 570
Årets anskaffningar		
Laddboxar	0	134 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 317 070	1 317 070
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 109 136	-981 912
Årets avskrivning	-82 401	-118 257
Årets avskrivningar laddbox	-8 967	-8 967
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 200 504	-1 109 136
Rest värde vid årets slut	116 566	207 934

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	591
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	591

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	62 321	256
Momsfordringar	0	42 407
Summa övriga fordringar	62 321	42 663

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	16 706
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 330	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 932
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 330	19 638



Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	210 915	6 415
Transaktionskonto	341 222	957 523
Summa kassa och bank	552 137	963 938

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 359 125	16 068 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−709 500	−709 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 649 625	15 359 125

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,51%	2024-09-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2025-09-30	4 838 625,00	0,00	49 500,00	4 789 125,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2026-07-30	2 812 500,00	0,00	150 000,00	2 662 500,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2026-09-01	3 417 500,00	0,00	510 000,00	2 907 500,00
Summa			16 068 625,00	0,00	709 500,00	15 359 125,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 709 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 838 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 182 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	60 212	27 398
Ej reskontraförda leverantörsskulder	69 363	0
Summa leverantörsskulder	129 575	27 398

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	52 907	117 214
Summa skatteskulder	52 907	117 214



Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	227 589	0
Skuld för moms	2 173	-2 425
Skuld sociala avgifter och skatter	39 405	34 332
Summa övriga skulder	269 167	31 907

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 372	3 563
Upplupna driftkostnader	41 227	24 701
Upplupna elkostnader	27 057	29 231
Upplupna revisionsarvoden	3 750	3 750
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 837	18 783
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 781	175 850
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282 025	255 878

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 184 000	22 184 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tommy Nordström

Robert Jernberg

Ann Kärnsby

Steven Slade

Mats Åberg

Johannes Fors

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557518111676

Document

Årsredovisning

Main document

26 pages

Initiated on 2024-05-22 18:34:49 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2024-05-24 16:59:22 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Tommy Nordström (TN)

tommy.nordstrom@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "Tommy Nordström"

Signed 2024-05-22 18:38:21 CEST (+0200)

Ann Kärnsby (AK)

anne.karnsby@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Ann Britt-Mari Kärnsby"

Signed 2024-05-24 12:24:14 CEST (+0200)

Johannes Fors (JF)

fors.johannes@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNES FORS"

Signed 2024-05-22 18:37:10 CEST (+0200)

Mats Åberg (MÅ)

gm.aberg@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "MATS ÅBERG"

Signed 2024-05-23 12:28:14 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557518111676

Robert Jernberg (RJ)
jernberg.robert@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Thomas Robert Jernberg"
Signed 2024-05-23 11:13:03 CEST (+0200)

Steven Slade (SS)
hundhussen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Steven Slade"
Signed 2024-05-23 14:24:11 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "LOUISE EKSTRÖM"
Signed 2024-05-24 16:59:22 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stallgården

Org.nr 716409-8761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Stallgården för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på 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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-24 15:00:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 motsvaras 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 Stallgården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Stallgården 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

