

Årsredovisning för
BRF DILIGENSEN
785000-0378

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dilligensen, 785000-0378 får härmed avge årsredovisning för 2024-07-01 - 2025-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Dilligensen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Södra Stapeltorgsgatan 28A-B i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-11-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Norman, ordförande
Kerstin Clarström, ledamot (sekreterare)
Ulla Alderhed Lindegren, ledamot (kassör)
Marie-Louise Wallström, ledamot
Jonatan Björklund, ledamot

Valberedning

Valberedare har varit: Evy Östling.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Jonatan Björklund.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledmöter, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Adam Eriksson Levd.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-13. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 20 st (20 st fg år) medlemmar. Under året har 1 st (fg år 3 st) bostadsrätter överlåts.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 slutförfallodatum för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För ytterligare information se not 6.

Fastigheten:

Föreningens äger fastigheten Söder 55:1 med mark som består av 1 flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 16 bostadsrätter samt 2 hyreslokaler.
Den totala bostadsytan är ca 1 064 kvm. Lokalytan uppgår till ca 132,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:

7 lgh om 2 rum och kök
7 lgh om 3 rum och kök
2 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom via Gallagher med If som försäkringsgivare, bostadsrättstillägg finns.

Energideklaration

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Dilligensens senaste energideklaration utfördes under 2019.

OVK

OVK utfördes senast 2023 och utförs var 6:e år.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1957 och har åsatts värdeår 1957. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not Byggnader och mark.

Underhåll under året

Sedvanligt underhåll.

Planerat underhåll

Sedvanligt underhåll.

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till ca 600 kr/kvm.
Den för 2025/2026 upprättade budgeten utvisade inget höjningsbehov likviditetsmässigt och resultatmässigt med ca 2,5%. Styrelsen beslutade om en höjning med 3% från 1/11 2025.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning saknas.
Avtal om kabel-TV finns tecknat med ComHem.
Avtal om bredband finns tecknat med Telenor.
Avtal om lokalvård samt gräsklippning/snöskottning finns tecknat med Gavle Service.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2024/2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025/2026.
Underhållsplanen är upprättad 2016-02-18.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	807 694	706 952	693 960	688 562
Resultat efter finansiella poster	50 136	-51 486	-24 075	46 272
Soliditet, %	39	38	38	38
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	660	600	576	548
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	87	90	88	85
Skuldsättning per kvm	1 544	1 576	1 607	1 638
Skuldsättn. per kvm upplåten med bostadsrätt	1 855	1 893	1 930	1 968
Sparande per kvm	97	13	35	98
Räntekänslighet	3	3	3	4
Energikostnad per kvm	200	183	164	156

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	100 770	1 041 828	174 545	-51 486
Balansering av fg år resultat			-51 486	51 486
Avsättning yttre fond		76 000	-76 000	
Anspråktagande yttre fond				
Årets resultat				50 136
Belopp vid årets slut	100 770	1 117 828	47 059	50 136

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	47 059
årets resultat	50 136
Totalt	97 195
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-76 000
balanseras i ny räkning	21 195

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	807 694	706 952
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		807 694	706 952
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-511 307	-493 430
Övriga rörelsekostnader	3	-60 606	-49 047
Personalkostnader	4	-41 814	-42 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-63 266	-68 261
Summa rörelsekostnader		-676 993	-653 589
Rörelseresultat		130 701	53 363
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 817	3 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 382	-108 320
Summa finansiella poster		-80 565	-104 849
Resultat efter finansiella poster		50 136	-51 486
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		50 136	-51 486
Skatter			
Årets resultat		50 136	-51 486

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	2 123 059	2 186 321
Inventarier, verktyg och installationer		-	4
Summa materiella anläggningstillgångar		2 123 059	2 186 325
Summa anläggningstillgångar		2 123 059	2 186 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		400	-
Övriga fordringar		7 697	8 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 828	21 216
Summa kortfristiga fordringar		29 925	30 098
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 243 812	1 159 216
Summa kassa och bank		1 243 812	1 159 216
Summa omsättningstillgångar		1 273 737	1 189 314
SUMMA TILLGÅNGAR		3 396 796	3 375 639

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 770	100 770
Fond yttre underhåll		1 117 828	1 041 828
Summa bundet eget kapital		1 218 598	1 142 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 059	174 545
Årets resultat		50 136	-51 486
Summa fritt eget kapital		97 195	123 059
Summa eget kapital		1 315 793	1 265 657
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		24 451	29 309
Kortfristig del av långfristig skuld	6	1 973 750	2 013 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 802	66 923
Summa kortfristiga skulder		2 081 003	2 109 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 396 796	3 375 639

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	50 136	-51 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	63 266	68 261
	113 402	16 775
Betald skatt	1 324	1 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 726	18 551
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 151	-1 369
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 021	-3 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 596	13 449
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
Årets kassaflöde	84 596	-26 551
Likvida medel vid årets början	1 159 216	1 185 767
Likvida medel vid årets slut	1 243 812	1 159 216

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening samt BFAR 2023:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
Arsavgifter bostäder	702 170	638 352
Hysesintäkt lokal	84 840	47 365
Garage	16 000	15 800
Övriga intäkter	4 684	5 441
Summa	807 694	706 958

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Fastighetskostnader		
El	18 859	18 221
Värme	138 604	134 312
Vatten och avlopp	98 588	80 887
Sophämtning	27 500	28 082
Snöröjning/sandning	34 532	70 251
Städning	31 369	27 500
Kabel-TV	16 388	15 960
Bredband	37 696	36 256
Reparation	33 925	10 772
Fastighetsskatt	31 294	29 970
Försäkring	32 178	30 581
Övriga fastighetskostnader	10 374	10 638
	511 307	493 430
Övriga rörelsekostnader		
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	4 558	3 110
Redovisningstjänster	35 251	35 003
Revisionsarvode	12 500	1 500
Förvaltningskostnader	8 297	9 434
	60 606	49 047

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Styrelsearvode	34 996	34 980
Sociala kostnader	6 818	7 871
Summa	41 814	42 851

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 917 225	4 917 225
-Mark	292 000	292 000
	<u>5 209 225</u>	<u>5 209 225</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 022 904	-2 959 642
-Årets avskrivning enligt plan	-63 262	-63 262
	<u>-3 086 166</u>	<u>-3 022 904</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 123 059	2 186 321

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Villkorsändringsdag	Räntesats vid årets slut	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -097	Rörlig	3,587%	-	549 250
Swedbank -664	Rörlig	3,355%	26 000	819 000
Swedbank -207	Rörlig	3,507%	14 000	605 500
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (förväntad amortering samt villkorsändring av lån kommande år)				-1 973 750
Summa			40 000	-

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Varav nästa års beräknade amorteringar	40 000
Varav nästa års omsättning av lån/villkorsändring	1 973 750
- Avgår amorteringar villkorsändrade lån	-40 000
	1 973 750

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 1 773 750

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Ställda pantar och säkerheter		
Fastighetsinteckning	2 600 000	2 600 000

Eventualförpliktelser

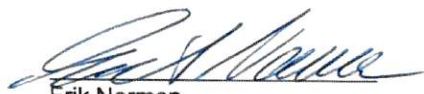
Inga

Inga

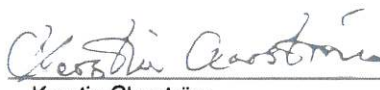
Underskrifter

Gävle

2025-10-22


Erik Norman
Styrelseordförande

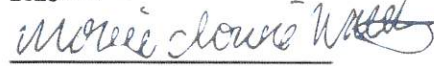
2025-10-22


Kerstin Clarström
Styrelseledamot

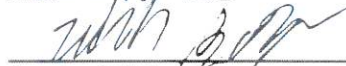
2025-10-22


Ulla Alderhed Lindegren
Styrelseledamot

2025-10-22


Marie-Louise Wallström
Styrelseledamot

2025-10-22


Jonatan Björklund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/10-2025
Azets Revision & Rådgivning AB


Adam Eriksson Levd
Auktoriserad 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/anspråktagande 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Diligensen, org.nr 785000-0378.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Diligensen för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30).

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag (vi) även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Diligensen för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag (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.

Borlänge den 2025-10-28

Azets Revision & Rådgivning AB



Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor