

# Brf Toftagårdens stugor

Årsredovisning 2024

# Brf Toftagårdens stugor

Org.nr: 769641-1557

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Toftagårdens stugor, organisationsnummer 769641-1557, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter (uthyrningsstugor) åt medlemmarna utan tidsbegränsning för uthyrning samt egen tillfällig vistelse. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Tofta, Gotlands kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022.

Ekonomisk plan registrerades år 2022.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2022.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

If skadeförsäkring

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-12-17.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att inte ta ner alla buskar och träd i föreningen.

### Styrelse

Ordförande	Hamid Bani Shoraka
Ledamot	Lennart Eklundh
Ledamot	Lina Thyraug
Ledamot	Magnus Tallberg
Suppleant	Stefan Abrahamsson
Suppleant	Elin Gustafsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Eklundh

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hamid BaniShoraka, Lennart Eklundh

## Revisor

Revisor Marcus Lindberg  
Föreningsvald revisor

## Information om fastigheten

Byggnader avsedda för tillfällig vistelse

Fastighetsbeteckning: Gotland Tofta Kroks 1:225

Föreningens adresser:

Spireavägen, 622 66 Gotlands Tofta

Nybyggnadsår: 1980

Värdeår: 1990

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	6	136
2 rok	7	274
3 rok	3	141
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>551</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 16**

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott förvaltning

## Underhållsplan

Föreningen saknar i dagsläget en underhållsplan. Styrelsen har för avsikt att upprätta en underhållsplan de närmsta åren.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften från 1 januari 2024 med 4%.

Styrelsen har under året haft lite olika möten enligt nedan datum:

- 2024.03.14 Styrelsemöte
- 2024.05.25 Årsstämma
- 2024.05.26 konstituerande möte
- 2024.08.01 Styrelsemöte
- 2024.08.17 Styrelsemöte/Medlemsmöte
- 2024.11.17 Styrelsemöte

-2024.12.17 Hybrid stämma

Sommaren 2024 var en helt vanlig sommar; de flesta hyrde ut sina lägenheter/stugor, eller var där själva vissa perioder, och vissa veckor var några lägenheter inte uthyrda alls.

Under årsstämman så väljs sittande ordförande och sekreterare på 2 år, revisor är sittande till 2025. Ett fyllnadsval görs där Magnus Tallberg ersätter Kristoffer Törner som lämnat sin ledamotsroll. När det gäller suppleanter så avgår Elin Gustavsson ( ej närvarande på mötet) men Stefan Abrahamsson fortsätter. Valberedning: Joakim Söderstrand sitter kvar ; Tobias Gahne väljs in. Val av revisorssuppleant: Marcus Lindberg.

En gemensam vattenavstängningsdag för de lägenheter /stugor som inte är vinteranpassade sattes till 2024-11-09 där står föreningen för den kostnaden.

Styrelsen har tagit in lite olika offerter på trädgårdsskötsel; beslutade att vi inte binder oss till en enda; utan köper in den tjänst vi behöver, när vi behöver av de två tidigare aktörerna som båda känner till Toftagården väl.

Under September 2024 så får vi nya medlemmar i stuga/lägenhet 1. Varmt välkomna.

Toftagården ( Hotell och restaurang ) som vi köpt vår stugor/lägenheter av och har direkta samarbeten med i form av tvättstuga/ avfallshantering och Elen; begära i konkurs 2024.10.16

På begäran av några medlemmar så håller vi ett hybrids medlemsmöte 2024.12.17 för att rösta om förslaget på att all buskage och träd i föreningen skulle tas bort eller inte. Styrelsen kommentar och rekommendation till mötet var att vi inte skulle godta förslaget. När alla röster räknades så vann förslaget att inte ta bort alla buskar och träd med en enda rösts marginal.

Några medlemmar har hört av sig till styrelsen och frågat om de får göra förbättringar i sina lägenheter; och styrelsen är positivt inställd till förbättringar; vilket också är en skyldighet medlemmarna har att ta hand om och hålla efter sin lägenhet/Stuga. I samtliga fall har styrelsen begärt in en skriftlig förfrågan; där man beskriver vad som är tänkt att göras; och en skiss.

Flertalet medlemmar har visat intresse att bygga till en liten förrådsdel; och det visar sig nu nye vara så lätt att få fram information från Gotland kommun. Styrelsen inväntar svar på vad vi har att förhålla oss till; om det finns en maxgräns för oss/ hela föreningen gällande bod/förråd - när vi fått svar på detta kan vi återkoppla till medlemmarna.

i slutet av oktober så gjordes en liten besiktning på L-husens vindar; men även kontroll av ventilationen i samtliga lägenheter /stugor. Beslut taget av styrelsen att L-husen måste få ordning på 1) ventilationen 2) separata luckor upp till vinden

Vår BRF får en egen hemsida via Bostadsrätterna; där vi nu kan lägga in info till medlemmar ; men även bilder på lägenheterna/ Stugorna - och även länk till uthyrning; såsom vår och en av medlemmarna tänkt sig hyra ut. Admin för hemsida är för närvarande ordförande som vid flertal tillfällen uppmanat medlemmarna att uppdatera sin info /bilder / länk till uthyrning - dessa behöver mailas in till admin som därefter uppdaterar hemsidan.

/ Hamid BaniShoraka

## Medlemsinformation

25 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har 1 överlåtelse skett.  
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
2 medlemmar har upptagits.  
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 25

**16 bostadsrätter**

**25 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	691	523
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 163	- 108
Soliditet, %	76	76
Räntekänslighet	10	19
<b>Föreningen, kr</b>		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	100
Energikostnad/kvm	210	32
Skuldsättning/kvm totalyta	8 205	8 289
Sparande/kvm totalyta	137	180
<b>Bostadsrätten, kr</b>		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	820	437
Skuldsättning/kvm bostadsrättyta	8 205	8 289

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 Redovisningsprinciper.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 45 904 kronor.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 023 199	3 655 468	197 472	- 162 517	- 107 512	<b>16 606 110</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			197 472	-197 472		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				- 107 512	107 512	<b>0</b>
Årets resultat					- 163 247	<b>- 163 247</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 023 199</b>	<b>3 655 468</b>	<b>394 944</b>	<b>- 467 501</b>	<b>- 163 247</b>	<b>16 442 863</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 467 501
Årets resultat	- 163 247
<b>Totalt</b>	<b>- 630 748</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	197 472
Balanseras i ny räkning	- 828 220
<b>Totalt</b>	<b>- 630 748</b>

# Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	691 011	522 588
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>691 011</b>	<b>522 588</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-375 912	-181 288
Administration och förvaltning	4	-77 366	-55 267
Avskrivningar		-183 218	-183 218
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-636 496</b>	<b>-419 773</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>54 515</b>	<b>102 815</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-5 278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 762	-205 049
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 762</b>	<b>-210 327</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-163 247</b>	<b>-107 512</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-163 247</b>	<b>-107 512</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-163 247</b>	<b>-107 512</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	20 987 524	21 170 742
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 987 524</b>	<b>21 170 742</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 987 524</b>	<b>21 170 742</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 257
Övriga fordringar		40 783	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 324	38 752
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 107</b>	<b>48 009</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		521 406	545 242
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>521 406</b>	<b>545 242</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>604 513</b>	<b>593 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 592 037</b>	<b>21 763 993</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		13 023 199	13 023 199
Upplåtelseavgifter		3 655 468	3 655 468
Fond för yttre underhåll		394 944	197 472
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 073 611</b>	<b>16 876 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-467 501	-162 517
Årets resultat		-163 247	-107 512
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-630 748</b>	<b>-270 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 442 863</b>	<b>16 606 110</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 191 716	2 260 572
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 191 716</b>	<b>2 260 572</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 191 716</b>	<b>2 260 572</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 283 524	2 260 572
Leverantörsskulder		50 886	41 213
Skatteskulder		27 540	0
Övriga skulder		529 160	519 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 348	75 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 957 458</b>	<b>2 897 311</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 957 458</b>	<b>2 897 311</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 592 037</b>	<b>21 763 993</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	54 515	102 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	183 218	183 218
<b>Summa</b>	<b>237 733</b>	<b>286 033</b>
Övriga finansiella poster	0	-5 278
Erlagd ränta	-217 762	-205 049
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>19 971</b>	<b>75 706</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-35 098	-39 173
Förändring av rörelseskulder	37 195	-5 737 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 068</b>	<b>-5 700 919</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Andelar i koncernföretag	0	25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets amortering	-45 904	-45 904
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 904</b>	<b>-45 904</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-23 836</b>	<b>-5 721 823</b>
Likvida medel vid årets början	545 241	6 267 063
Likvida medel vid årets slut	521 405	545 241

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Huvudintäkter

Resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm

Energikostnad/totalyta.

Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år
Rest	120 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	470 109	452 040
<b>Hysesintäkter</b>		
Fiber	14 000	0
<b>Övriga intäkter</b>		
Debiterade vattenkostnader	16 742	17 193
Debiterade elkostnader	110 160	53 354
Övriga intäkter	80 000	-1
	<b>206 901</b>	<b>70 548</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>691 011</b>	<b>522 588</b>

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader exkl. vatten och el som debiteras med individuell mätning.

### Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	114 254	55 711
Vatten och avlopp	38 129	60 040
Sophämtning	0	10 506
	<b>152 383</b>	<b>126 257</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Trädgårdsskötsel	37 764	8 613
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband/kabel-TV	14 000	0
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	32 967	29 822
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 540	0
Samfällighetskostnader	4 500	4 500
Övriga driftkostnader	8 080	12 096
	<b>73 087</b>	<b>46 418</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	11 393	0
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	87 285	0
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>375 912</b>	<b>181 288</b>

### Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsemöten	2 358	0
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	0
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	33 159	44 760
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	26 000	7 500
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 948	0
Bankkostnader	4 199	3 007
Övriga administrativa kostnader	50	0
Övriga kostnader	5 262	0
	<b>11 459</b>	<b>3 007</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>77 366</b>	<b>55 267</b>

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	21 418 215	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	12 850 930
Anskaffningsvärde mark	0	8 567 285
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 418 215</b>	<b>21 418 215</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 247 473	- 64 255
Årets avskrivningar	- 183 218	- 183 218
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-430 691</b>	<b>-247 473</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 987 524</b>	<b>21 170 742</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	3 164 000	3 164 000
Taxeringsvärde mark	2 068 000	2 068 000
	<b>5 232 000</b>	<b>5 232 000</b>

### Not 6. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>
SEB	2027-06-28	4,47 %	2 237 620	2 260 572
SEB	2025-06-28	3,73 %	2 237 620	2 260 572
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>4 475 240</b>	<b>4 521 144</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 283 524	-2 260 572
			<b>2 191 716</b>	<b>2 260 572</b>

### Not 7. Ställda säkerheter

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 750 000	7 750 000
<b>Summa:</b>	<b>7 750 000</b>	<b>7 750 000</b>

# Underskrifter

Gotland enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Hamid Bani Shoraka

---

Lennart Eklundh

---

Lina Thyrraug

---

Magnus Tallberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Föreningsvald revisor  
Marcus Lindberg  
Föreningsvald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2025 13:01

**SENT BY OWNER:**

Elin Desta - 03.06.2025 11:01

**DOCUMENT ID:**

SJgEe9V2Gxx

**ENVELOPE ID:**

SyWayqE3flx-SJgEe9V2Gxx

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2024 Brf Toftagårdens stugor.pdf

15 pages

**SHA-512:**

703d6364b05565737743ed377e51778283b0ade9bed24  
242afed27c12816835f055638d0ff2d9b03bd0ae612a7e0  
5259cf7af7aee7fe675ac983a3d2df06c854

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Hamid Bani Shoraka hamidden@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 19:17 03.06.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/11) IP: 104.28.31.65
LINA THYRHAUG lina.thyrhaug@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 23:09 03.06.2025 23:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/30) IP: 176.10.144.108
LENNART EKLUNDH lennart@ledaffkonsulten.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 11:27 03.06.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/13) IP: 92.35.144.13
Magnus Ivar Harald Tallberg info@tallbergsel.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 12:56 04.06.2025 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/30) IP: 83.187.162.252
Marcus Lindberg marcus.lindberg@koncepthus.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 13:01 04.06.2025 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/23) IP: 151.236.204.88

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Toftagårdens stugor, org. nr 769641-1557

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändigt för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar som förtroendevald revisor är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

### **Uttalande**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf Toftagårdens stugor för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med mycket god ordning och uppfyller kraven för god redovisningssed. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av brf Toftagårdens stugor och dess finansiella resultat och ställning per den 31 december 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer:

- Resultat- och balansräkning
- Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marcus Lindberg  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2025 13:30

**SENT BY OWNER:**

Elin Desta • 04.06.2025 13:27

**DOCUMENT ID:**

B1Gu96jTfgl

**ENVELOPE ID:**

By-\_qaoTzxl-B1Gu96jTfgl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2024 Brf Toftagårdens stugor.pdf  
1 page

**SHA-512:**

f64b85b60f3b5501ad972ec5e7a9a79ede3297611a5507  
8bcbbf01b0d4d0ff028ed6ea968e14b00aba3a08ebbfda0  
e9687f4cb393c12eac1e606ea9c32eca203

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marcus Lindberg	Signed	04.06.2025 13:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/03/23)
marcus.lindberg@koncepth us.se	Authenticated	04.06.2025 13:29	Low	IP: 151.236.204.88

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

## Attachments

No attachments 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

## 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

# Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

### Här är några exempel på viktiga nyckeltal

#### Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

#### Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

#### Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



## Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Uppllysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

## RESULTATRÄKNINGEN

### – Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

## BALANSRÄKNINGEN

### – Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

## NOTER

### – Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

## Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

### K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

### K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

### Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



## Revisionsberättelsen består av två delar

### Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

**Del 2** – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

