

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Tre Trädgårdar
Org nr: 769610-6405



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tre Trädgårdar får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-13.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år pga en vattenläcka.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat marginellt med föregående år. Kostnaderna för OVK och läckaget påverkar resultatet. Räntekostnaderna är högre än föregående år och även ränteintäkterna. Det har gjorts mindre underhåll av fastigheten detta verksamhetsår med tanke på den kostnad som takreparationen medförde.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 312% till 315%.

I resultatet ingår avskrivningar med 243 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 134 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 276 m², vilket motsvarar 12 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen 17 i Skövde kommun. På fastigheten finns en byggnad med 23 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1932 av arkitektfirman FA Neuendorf & Son åt byggmästare Ernst J Nyström. Fastighetens adress är Storgatan 34, Skolgatan 11 och Torgilsgatan 1 i Skövde. Fastigheten ingår i detaljplan 440 antagen 1995-06-13 vilket är en del i bevarandeplanen för Vasastaden. Fastigheten har märkning Q1 vilket innebär att samtliga förändringar i yttre miljö är bygglovspliktiga. Fastigheten har förmån av servitutavseende rätt till parkering om 6 st parkeringsplatser. Fastigheten är byggd i nordisk klassicism till det yttre med en mäktig portik vid huvudingången längs med Skolgatan. I entrén återfinns även fyra stycken joniska kolonner som utmärker byggnaden tillsammans med flertalet kolosspilastrar och tandsnittfris. Längs med Storgatan återfinns även ett burspråk i kopparplåt vilket även har förstärkts vid entrén Skolgatan där taket är omlagt i kopparplåt för att bevara husets byggnadsstil. Invändigt återfinns arv efter modernismen och funktionalismen som kom under 1930-talet där bland annat Terrazzogolv finns som trappgolv tillsammans med schack mönstrat klinkergolv i brunt och vitt. På senare år är även fastigheten omålad invändigt varvid tidsenligt snitt har försökt återskapas med bland annat kolonner och marmorering.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	3
3 rum och kök	11
4 rum och kök	5
6 rum och kök	1
Summa	23

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	2
Antal p-platser	10

Total tomtarea 1 257 m²

Total bostadsarea 2 106 m²

Total lokalarea 276 m²

Årets taxeringsvärde 29 553 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 553 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Psykolog Anna Hjorvard AB	108	2026-05-30
Hårstudion	80	2026-04-30
Hair by Michaela Ångman	87	2026-04-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,96 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Skövde har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Securitas AB	Fastighetsjour
Skövde Nät AB	Fastighetsel
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärme
Avfallshantering Östra Skaraborg AB	Sophantering
Tele2 Sverige AB	Internet/Kabel-TV
Elis Textil Service AB	Textiltvätt/Mattor
Maskinfirma GLAJ AB	Service tvättmaskiner
E-Gain AB	Energiövervakning
Beckman Trädgårdsutveckling	Trädgårdsskötsel 

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 411 tkr och planerat underhåll för 9 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 703 tkr de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 270 tkr (113 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 78 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	Kommentar
Ytterbelysning innergård	18 tkr
Balkongrenovering	304 tkr
Installation av toalett i gemensamt utrymme	32 tkr
Installation av bokning samt låssystem för dörrar	59 tkr
Renovering av entré Skolgatan, stuprör	29 tkr
Balkongrenovering forts. och målning garageportar	45 tkr
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	40 tkr
Installationer, ventilation OVK	83 tkr
Huskropp utvändigt, plåtarbete	17 tkr
Installation Ecoguard	46 tkr
Tilläggsisolering vind	181 tkr
Målning frisersalong	12 tkr
Anläggning markytor	59 tkr
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	45 tkr
Huskropp, utrymningsdörr	52 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler, byte av diskmaskin	8 836

Planerat underhåll

	År
Översyn av värmeväxlare	2025
Omfogning del av fasadyta tegel och kakelsten	2024
Översyn av FTX-aggregat	2024
Målning och oljning av ytterdörr	2024
Byte av passersystem	2024
OVK av bostadsrätter	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Forsberg	Ordförande	2024
Sara Kjellén	Sekreterare	2024
Daniella Kaplan	Vice ordförande	2025
Henrik Falck	Ledamot	2024
Hans Gunnerek	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Siri De Geer	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Ansvarig revisor: Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Rehn	2024
Eva-Lotta Standar	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 621 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.

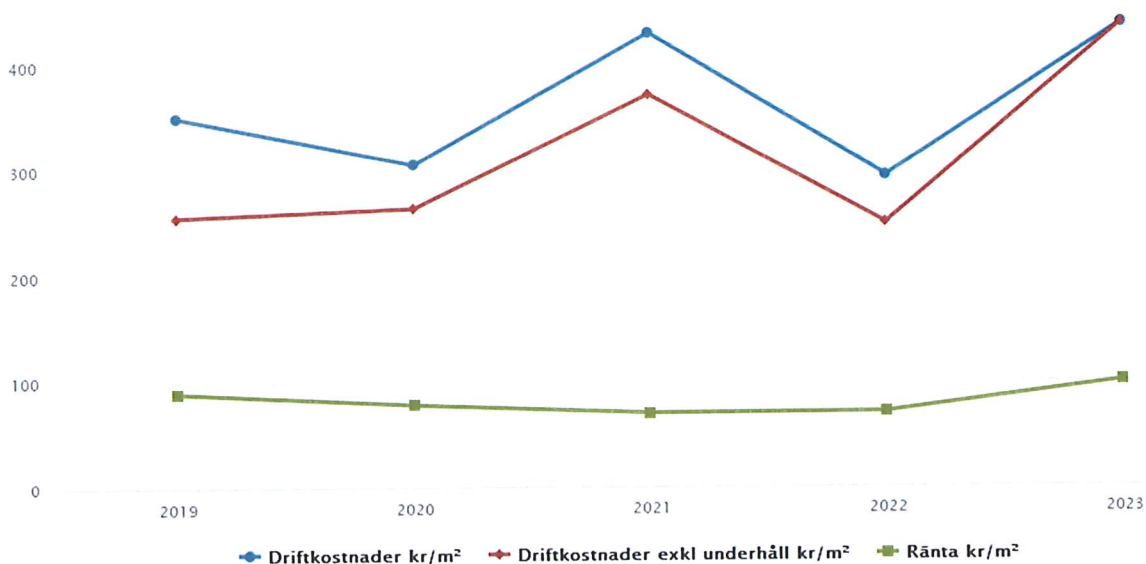
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 628 951	1 605 744	1 599 672	1 560 334	1 535 800
Resultat efter finansiella poster	-109 362	270 591	-48 114	188 925	138 301
Resultat exkl avskrivningar	133 990	513 944	195 238	429 951	374 673
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-51 010	313 944	-151 762	32 951	22 673
Balansomslutning	39 277 288	39 329 435	41 180 653	41 240 910	41 205 598
Soliditet %	66	66	62	62	62
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	315	312	569	517	432
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	33	50	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	79	81	81	83	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	549	549	549	545	533
Energikostnad kr/kvm	151	161	166	134	139
Reservering till underhållsfond kr/kvm	78	84	146	167	148
Sparande kr/kvm	134	261	141	222	252
Ränta kr/kvm	99	71	70	78	89
Skuldsättning kr/kvm	5 458	5 458	6 297	6 344	6 407
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 173	5 458	6 297	6 344	6 407
Räntekänslighet %	9,9	9,9	11,5	11,6	12,0

500



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.

Uppllysning vid förlust:

Föreningen visar i år ett negativt resultat pga. en försäkringsskada för 339 122 sek och detta kommer inte påverka föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden. ✓

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 727 075	684 016	1 768 037	-476 477	270 591
Disposition enl. årsstämmobeslut				270 591	-270 591
Reservering underhållsfond			185 000	-185 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-8 836	8 836	
Årets resultat					-109 362
Vid årets slut	23 727 075	684 016	1 944 201	-382 050	-109 362

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-205 886
Årets resultat	-109 362
Årets fondreservering enligt stadgarna	-185 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 836
Summa	-491 412

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 491 412

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	1 628 951	1 605 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 490	8 271
Summa rörelseintäkter		1 655 441	1 614 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 045 245	-701 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 709	-214 042
Personalkostnader	Not 6	-26 941	-27 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 352	-243 352
Summa rörelsekostnader		-1 542 247	-1 186 110
Rörelseresultat		113 194	427 905
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 658	2 627
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 713	8 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-236 927	-168 434
Summa finansiella poster		-222 556	-157 313
Resultat efter finansiella poster		-109 362	270 591
Årets resultat		-109 362	270 591

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	37 975 385	38 218 737
Summa materiella anläggningstillgångar		37 975 385	38 218 737
Summa anläggningstillgångar		37 975 385	38 218 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 015
Övriga fordringar	Not 11	27 547	10 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	70 646	64 669
Summa kortfristiga fordringar		98 193	76 358
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 203 711	1 034 341
Summa kassa och bank		1 203 711	1 034 341
Summa omsättningstillgångar		1 301 904	1 110 698
Summa tillgångar		39 277 288	39 329 435

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 411 091	24 411 091
Fond för yttre underhåll	1 944 201	1 768 037
Summa bundet eget kapital	26 355 292	26 179 128
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−382 050	−476 477
Årets resultat	−109 362	270 591
Summa fritt eget kapital	−491 412	−205 886
Summa eget kapital	25 863 880	25 973 242
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 000 000
Summa långfristiga skulder	5 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 000 000
Leverantörsskulder	Not 15	55 793
Skatteskulder		98 544
Övriga skulder	Not 16	21 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	237 258
Summa kortfristiga skulder	8 413 408	3 356 193
Summa eget kapital och skulder	39 277 288	39 329 435

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-109 362	270 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	243 352	243 352
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133 990	513 943
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 835	-1 866
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	57 215	-121 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 370	390 268
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-2 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 000 000
Årets kassaflöde	169 370	-1 609 732
Likvidamedel vid årets början	1 034 340	2 644 072
Likvidamedel vid årets slut	1 203 711	1 034 340
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *ug*

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	1 307 040	1 307 040
Hyror, lokaler	276 270	254 724
Hyror, garage	18 663	17 280
Hyror, p-platser	28 950	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 455	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-135	0
Rabatter	-4 530	0
Debiterad fastighetsskatt	6 148	8 700
Summa nettoomsättning	1 628 951	1 605 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 375	6 515
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	103	-3
Erhållna statliga bidrag, <i>Statligt elstöd</i>	16 484	0
Övriga rörelseintäkter	3 528	1 759
Summa övriga rörelseintäkter	26 490	8 271

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-8 836	-107 055
Reparationer	-410 891	-63 813
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 077	-48 467
Försäkringspremier	-26 686	-24 246
Kabel- och digital-TV	-12 353	-11 228
Serviceavtal, <i>Maskinfirma Glaj AB och Ekstrands dörrar</i>	-51 236	0
Obligatoriska besiktningar	-69 260	0
Bevakningskostnader, <i>Securitas</i>	-3 938	-3 733
Snö- och halkbekämpning	0	-988
Förbrukningsinventarier	-8 044	-15 083
Vatten	-60 199	-59 781
Fastighetsel	-55 695	-92 490
Uppvärmning	-242 845	-230 413
Sophantering och återvinning	-25 418	-18 410
Förvaltningsarvode drift	-19 766	-26 007
Summa driftskostnader	-1 045 245	-701 714

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-181 443	-174 644
IT-kostnader	-3 455	-3 455
Arvode, yrkesrevisorer	-16 180	-14 708
Övriga förvaltningskostnader	-8 867	-4 708
Kreditupplysningar	-1 188	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 675	-6 038
Representation	-500	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-456	0
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Övriga externa kostnader	-8 946	-8 335
Summa övriga externa kostnader	-226 709	-214 042

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-20 500	-22 000
Sociala kostnader	-6 441	-5 002
Summa personalkostnader	-26 941	-27 002

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-236 373	-236 373
Avskrivning Markinventarier	-6 979	-6 979
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-243 352	-243 352

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 329	8 203
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	278
Övriga ränteintäkter	367	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 713	8 494

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-236 258	-168 072
Räntekostnader till kreditinstitut	-669	-362
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-236 927	-168 434

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 798 075	28 798 075
Mark	11 179 000	11 179 000
Markinventarier	34 897	34 897
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 011 972	40 011 972
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 774 624	-1 538 251
Markinventarier	-18 612	-11 632
	-1 793 235	-1 549 883
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-236 373	-236 373
Årets avskrivning markinventarier	-6 979	-6 979
	-243 352	-243 352
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 036 587	-1 793 235
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 975 385	38 218 736
Varav		
Byggnader	26 787 079	27 023 451
Mark	11 179 000	11 179 000
Markinventarier	9 306	16 285
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 200 000	28 200 000
Lokaler	1 353 000	1 353 000
Totalt taxeringsvärde	29 553 000	29 553 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 124 000</i>	<i>19 124 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 429 000</i>	<i>10 429 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 547	10 674
Summa övriga fordringar	27 547	10 674

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 199	12 487
Förutbetalda driftkostnader	1 076	919
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 176	43 661
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 208	3 067
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	288	288
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 699	4 247
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 646	64 669

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	0	428 800
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	1 203 711	605 541
Summa kassa och bank	1 203 711	1 034 341

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 000 000	13 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 000 000	-3 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 000 000	10 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,94%	2024-03-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-06-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 3 000 000 kr och 5 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	805 793	59 686
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-750 000	3 463
Summa leverantörsskulder	55 793	63 149

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	8 922	8 080
Skuld sociala avgifter och skatter	12 591	11 602
Övrig skuld	300	
Summa övriga skulder	21 814	19 682

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	36 227	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 347	5 755
Upplupna elkostnader	4 809	13 579
Upplupna vattenavgifter	14 901	15 116
Upplupna värmekostnader	33 118	33 377
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	898	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 958	108 241
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 258	176 068

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

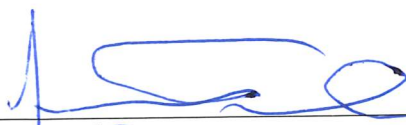
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

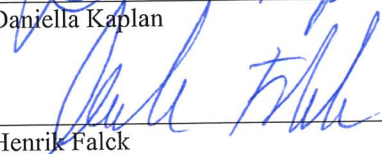
Styrelsens underskrifter

SKÖVDE 2024-03-25

Ort och datum



Mats Forsberg

Daniella Kaplan

Henrik Falck

Sara Kjellén

Hans Gunnerek

Vår revisionsberättelse har lämnats

2/4 2024


Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tre Trädgårdar
Org.nr 769610-6405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tre Trädgårdar 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 *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 jag 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.

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 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 vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tre Trädgårdar för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

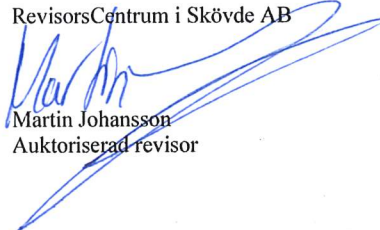
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 räkenskaperna. 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 2 april 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Arsavgift

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 Tre Trädgårdar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tre Trädgårdar 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

