

Årsredovisning för

BRF VALBOGÅRDEN UPA

785000-2622

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Valbogården UPA, 785000-2622, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Valbogården UPA 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 Valbogatan 31 A-C i GÄVLE.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Samuel Junehag, Ordförande
Ella-Britt Gauffin, Ledamot
Christer Fernqvist, Ledamot
Nils Hedlund-Loman, Ledamot
Jakob Borgqvist, Ledamot

Styrelsen har sedan extrastämman 2025-11-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ella-Britt Gauffin, Ordförande
Ville Jonsson, Ledamot
Christer Fernqvist, Ledamot

Suppleanter har varit: Jakob Borgqvist

Valberedning

Valberedare har varit: styrelsen.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Jacob Borgqvist.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Mats Lindblom, Gefle Revisorerna AB

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-24. Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden samt en extrastämma.

Medlemsantal:

Föreningen har 27 (34 st fg år) medlemmar. Under året har 5 st (fg år 6 st) bostadsrätter överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, i 4 våningar, med totalt 22 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 1 152 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 lgh om 1 rum och kök
11 lgh om 2 rum och kök
1 lgh om 3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Försäkring, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

OVK utfördes senast 2023.

Energideklaration utfördes senast 2020.

Föreningen äger tomtmarken.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1939, Rot-renoverades 1989 och har åsatts värdeår 1958. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Inget utöver sedvanligt underhåll.

Planerat underhåll

- Nya fönster.
- Nya entrépartier.
- Nya lägenhetsdörrar och låssystem.
- Målning trapphus.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår för 2025 till 1 011 kr/kvm. Avgiftern höjdes med 6% från 1/1 2025 samt med 4% från 1/1 2026.

Värme och vatten ingår i månadsavgiften, bredband debiteras separat.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om kabel-TV finns tecknat med Telenor.

Avtal om Städning/lokalvård finns tecknat med Klara Städ AB

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Gävle Service

Avtal om elhandel finns tecknat med Eskilstuna Energi & Miljö AB

Avtal om fjärrvärme och elnät finns tecknat med Gävle Energi

Avtal om hissar finns tecknat med Kone

Avtal om underhållsplan finns tecknat med AFRY

Det finns även tecknat avtal med Anicimex och Gästrike Plåt.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.

Underhållsplan är upprättad med hjälp av AFRY och finns för 2025 till 2055.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2026 = 1 480 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2026 = 592 kr).

Väsentliga händelser under året

Under 2025 har föreningen valt att för första gången tillämpa redovisningsregelverket K3. För mer information, se not 1.

Flerårsöversikt

	Belopp i SEK			
	2025	2024	2023	2022
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	1 011	957	903	867
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	96	96
Skuldsättning/kvm	5 286	5 389	5 491	5 593
Skuldsättning/kvm uppl. m. bostadsrätt	5 286	5 389	5 491	5 593
Sparande/kvm	230	208	7	226
Räntekänslighet	5	6	6	6
Energikostnad/kvm	259	251	230	215
Nettoomsättning (tkr)	1 202	1 141	1 082	1 041
Soliditet, %	28	27	26	27
Kassalikviditet %	422	589	311	369
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	69	56	56	56

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, för Brf Valbogården är det bredband.

Definition av nyckeltal

Skuldsättning

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

Sparande per kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

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.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre- fonden</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	973 572	242 830		1 095 724	106 726
Balansering av fg år resultat				106 726	-106 726
Avsättning yttre fond enl stadgar för utfört underhåll under året		79 875		-79 875	
Årets resultat					43 183
Belopp vid årets slut	973 572	322 705		1 122 575	43 183

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 122 575
årets resultat	43 183
Totalt	1 165 758
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-79 875
balanseras i ny räkning	1 085 883

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 202 174	1 141 049
Summa rörelseintäkter		1 202 174	1 141 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-686 429	-689 220
Övriga externa kostnader	3	-95 677	-81 990
Personalkostnader	4	-24 970	-30 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 277	-132 984
Summa rörelsekostnader		-1 028 353	-934 746
Rörelseresultat		173 821	206 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 147	18 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 785	-118 032
Summa finansiella poster		-130 638	-99 577
Årets resultat		43 183	106 726

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 242 651	7 411 168
Inventarier, verktyg och installationer	6	154 598	207 358
Summa materiella anläggningstillgångar		7 397 249	7 618 526
Summa anläggningstillgångar		7 397 249	7 618 526
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-74	271
Övriga fordringar		4 483	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 883	17 489
Summa kortfristiga fordringar		18 292	17 773
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 344 073	1 196 237
Summa kassa och bank		1 344 073	1 196 237
Summa omsättningstillgångar		1 362 365	1 214 010
SUMMA TILLGÅNGAR		8 759 614	8 832 536

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		973 572	973 572
Fond yttre underhåll		322 705	242 830
Summa bundet eget kapital		1 296 277	1 216 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 122 575	1 095 724
Årets resultat		43 183	106 726
Summa fritt eget kapital		1 165 758	1 202 450
Summa eget kapital		2 462 035	2 418 852
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 260 355	2 741 842
Summa långfristiga skulder		3 260 355	2 741 842
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 829 262	3 465 747
Leverantörsskulder		60 175	79 531
Skatteskulder		-	617
Övriga skulder		10 617	10 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 170	115 333
Summa kortfristiga skulder		3 037 224	3 671 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 759 614	8 832 536

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	43 183	106 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	221 277	132 984
	<u>264 460</u>	<u>239 710</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264 460	239 710
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-519	-278
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 867	-40 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 808	199 046
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-117 972	-117 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 972	-117 972
Årets kassaflöde	147 836	81 074
Likvida medel vid årets början	1 196 237	1 115 163
Likvida medel vid årets slut	1 344 073	1 196 237

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1: Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	80 år
Stammar, VA	50 år
El	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	60 år
Ventilation	20 år
Hiss	20 år
Styr och övervak	25 år
Balkong	50 år

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 098 924	1 036 752
P-plats	26 442	27 120
Bredband	65 809	66 276
Övriga intäkter	10 999	10 901
Summa	1 202 174	1 141 049

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Driftskostnader		
El	36 566	34 061
Värme	166 317	164 202
Vatten och avlopp	95 613	91 307
Sophämtning	36 439	37 326
Snöröjning/sandning	39 575	56 161
Gräsklippning	35 126	18 726
Städning	29 765	31 007
Fastighetsskötsel		8 765
Kabel-TV	41 580	
Bredband	1 800	43 380
Reparation och underhåll	71 680	64 689
Hissar	26 429	27 145
Fastighetsskatt	37 928	35 304
Försäkring	45 832	54 083
Övriga fastighetskostnader	21 779	23 064
	686 429	689 220
Övriga externa kostnader		
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	13 146	7 135
Redovisningstjänster	50 614	44 632
Revisionsarvode	18 125	16 875
Förvaltningskostnader	13 792	13 348
Summa	95 677	81 990

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	19 000	23 250
Sociala kostnader	5 970	7 302
Summa	24 970	30 552

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnad	10 028 119	10 028 119
-Vid årets början Mark	18 250	18 250
	10 046 369	10 046 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 635 201	-2 554 977
-Årets avskrivning enligt plan	-168 517	-80 224
	-2 803 718	-2 635 201
Redovisat värde vid årets slut	7 242 651	7 411 168
Taxeringsvärde	19 296 000	16 696 000
- varav byggnad	14 400 000	11 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	365 638	365 638
Vid årets slut	365 638	365 638
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-158 280	-105 520
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-52 760	-52 760
Vid årets slut	-211 040	-158 280
Redovisat värde vid årets slut	154 598	207 358

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -667	2027-06-01	2,82	51 672	1 989 335
Stadshypotek -726	2026-07-30	1,26	30 552	2 741 842
Stadshypotek -662	2028-12-01	3,02	35 748	1 358 440
			117 972	6 089 617
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-2 829 262
Amortering kommande år				117 972
Lån som omförhandlas kommande år				2 741 842
Avgår amortering lån som omförhandlas kommande år				-30 552
Summa				3 260 355

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 994 000	9 994 000
Summa eventalförpliktelser	inga	inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ella-Britt Gauffin
Styrelseordförande

Christer Fernqvist

Ville Jonsson

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

Mats Lindblom/ Geflerevisorerna AB
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/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

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

Hur fungerar ekonomin?

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

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

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Christer Fernqvist
Företag: Brf Valbogården UPA,
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-08 14:14:36 GMT+02:00
Transaktions-ID: ea16225003cd49f380ffcd0466e4d41c

Underskrift 2

Namn: Ella-Britt Gauffin
Företag: Brf Valbogården UPA,
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-09 09:24:03 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3a5d8da2e5634ac98da6b024b69c16cc

Underskrift 3

Namn: Ville Jonsson
Företag: Brf Valbogården UPA,
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-09 12:08:05 GMT+02:00
Transaktions-ID: c8f71ae26fc6431aab654af4b4e005d1

Underskrift 4

Namn: Mats Lindblom
Företag: Gefle Revision AB
Befattning: Auktoriserad Revisor FAR
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-10 18:48:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: f6e7b825438f4998aa36ba573f3cce2b

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALBOGÅRDEN
Org.nr 785000-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALBOGÅRDEN för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALBOGÅRDEN för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle

Mats Lindblom
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Lindblom
Företag: Gefle Revision AB
Befattning: Auktoriserad Revisor FAR
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-10 18:46:33 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4f52c086fc954c2988ec5bca28c36629