

Årsredovisning för

BRF MARKHEDEN I VALBO

769628-6611

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markheden i Valbo, 769628-6611, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Markheden i Valbo 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 Skolvägen 10-12 i Valbo.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2023-05-16 haft följande sammansättning:

Kajsa Berg, Ordförande samt sekreterare
John Eriksson, Ledamot
Mattias Eriksson, Ledamot
Göran Lindblom, Ledamot
Lackis Eleftheriadis, Ledamot

Suppleanter har varit: Ingen

Valberedning

Valberedare : Fredrik Eriksson och Fredrik Selemalm

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Kajsa Berg och Lackis Eleftheriadis.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Mats Svedberg, Aktiv Revision

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 56 st (fg år 56 st) medlemmar. Under året har 1 st (fg år 5 st) lägenheter överlåtit.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet. (För 2024; 573 kr).
Föreningen uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet. (För 2024; 1433 kr).

Beskattnings

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningen förvärvade under 2015 samtliga aktier i Fastigheten Markheden i Valbo AB org.nr 556936-0356. Köpeskillingen har betalats av föreningen direkt vid överlåtandet av aktierna. Härfter förvärvades fastigheten med beteckningen Valbo Markheden 4:2 från bolaget varefter bolaget har likviderats. Förvärvet av fastigheten har skett till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

I samband av förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som aktierna skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen inte kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att om föreningen vidareförsäljer fastigheten att i princip hela köpeskillingen skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i händelse av att föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Föreningens fastighet består av 4 st flerbostadshus, med totalt 40 bostadsrätter.
Den totala bostadsytan är ca 3 040 kvm.
Tomtmarken har en yta av ca 4 000 kvm.

Lägenhetsfördelning:
40 lgh om 3 rum och kök

32 st p-platser och 2 mc-platser med en hyra om 400 kr/månad.

34 st laddstolpar

Installerat vattenutkastare i hus 4

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg. Styrelsen uppmanar dock alla att teckna en egen hemförsäkring.

Energideklaration

Energideklaration skall genomföras var 10:e år. Bostadsrättsföreningen Markheden i Valbos energideklaration utfördes senast under år 2022.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes under 2015 och åsattes därmed värdeår 2016. Från och med 2008 ersattes fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift beräknad per bostadslägenhet. Fastigheten är efter värdeåret helt befriad från fastighetsavgift i femton år, därefter belastas den fr.o.m år sexton med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår år 2023 till 1589 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Avgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetens taxeringsvärde framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:
Nocktätning på förråden genomförd för att skydda mot att det regnar in.
Installerat brytblecken på förrådsdörrarna
Byte av spruckna kommoder
Målning av plank, sophus mm

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:
Inget.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 698,28 kr/kvm. Enligt upprättad budget för 2024 visar 7% höjning .

Kabel-TV ingår i årsavgiften.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

El levereras av Gävle Energi.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

Avtal om kabel-Tv Gavle net

Avtal om bredband saknas.

Avtal om löpande takunderhåll samt snöskottning av yttertak finns med Gästrike Plåt AB.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024.

Underhållsplan som styr avsättningen till yttre underhållsfonden underhållsplan är upprättad under 2023.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2023	2022	2021	2020
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	698	647	631	631
Årsavg andel i % av totala röresleintäkter	93	93	93	92
Skuldsättning/kvm	8 785	8 997	9 209	9 421
Skuldsättning /kvm uppl. m. bostadsrätt	8 785	8 997	9 209	9 421
Sparande/kvm	247	278	273	214
Räntekänslighet	13	14	15	15
Energikostnad/kvm	64	75	48	48
Nettoomsättning	2 287 637	2 110 095	2 054 517	2 073 897
Resultat efter finansiella poster	9 900	100 861	-125 507	-53 220
Soliditet, %	68	67	67	66
Likviditet %	19	91	115	119
Avsättning underhållsfond/kvm	19	19	13	13
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	231	231	231	231
Försäljningspris/kvm bostadsrätt	20 724	22 908	21 382	20 789

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.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är

för låg.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	55 499 500	262 000	1 166 517	100 861
Balansering av fg år resultat			100 861	-100 861
Avsättning yttre fond enl stadgar		40 000	-40 000	
Årets resultat				9 900
Vid årets slut	55 499 500	302 000	1 227 378	9 900

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 209 878
årets resultat	9 900
Totalt	1 219 778
disponeras för	
Avsättning yttre fond enligt stadgar	-57 500
balanseras i ny räkning	1 162 278

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 287 638	2 110 095
Övriga rörelseintäkter		5 840	7 593
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 293 478	2 117 688
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-902 535	-661 524
Personalkostnader	4	-137 991	-126 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-736 553	-736 553
Summa rörelsekostnader		-1 777 079	-1 525 030
Rörelseresultat		516 399	592 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 469	3 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 968	-495 698
Summa finansiella poster		-506 499	-491 797
Resultat efter finansiella poster		9 900	100 861
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		9 900	100 861
Skatter			
Årets resultat		9 900	100 861

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	82 738 962	83 442 160
Inventarier, verktyg och installationer	6	350 989	384 344
Summa materiella anläggningstillgångar		83 089 951	83 826 504
Summa anläggningstillgångar		83 089 951	83 826 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		57 662	116 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 535	299 001
Summa kortfristiga fordringar		114 197	415 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		884 642	482 059
Summa kassa och bank		884 642	482 059
Summa omsättningstillgångar		998 839	897 522
SUMMA TILLGÅNGAR		84 088 790	84 724 026

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 499 500	55 499 500
Yttre Underhållsfond		319 500	262 000
Summa bundet eget kapital		55 819 000	55 761 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 209 878	1 166 517
Årets resultat		9 900	100 861
Summa fritt eget kapital		1 219 778	1 267 378
Summa eget kapital		57 038 778	57 028 878
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 884 182	26 706 925
Summa långfristiga skulder		21 884 182	26 706 925
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		4 822 743	644 652
Leverantörsskulder		50 451	27 602
Övriga skulder		70 791	35 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 845	280 557
Summa kortfristiga skulder		5 165 830	988 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 088 790	84 724 026

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 900	100 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	736 366	736 758
	<u>746 266</u>	<u>837 619</u>
Betald skatt	-	55 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	746 266	892 699
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	301 266	-299 989
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-297	83 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 047 235	676 346
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-417 699
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-417 699
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-644 652	-644 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-644 652	-644 652
Årets kassaflöde	402 583	-386 005
Likvida medel vid årets början	482 059	868 064
Likvida medel vid årets slut	884 642	482 059

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag/bostadsrättsföreningar. (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 064 000	1 965 600
Parkering	161 365	132 810
Kabel TV	58 800	
Pant- och överlåtelseavgifter	3 287	11 578
Påminnelseavgifter	180	107
Övriga intäkter	6	
Summa	2 287 638	2 110 095

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	45 336	30 643
Vatten och Avlopp	149 717	197 628
Sophämtning	84 225	77 470
Snöröjning	32 500	35 500
Reparation och underhåll	294 064	71 898
Fastighetsskötsel	34 250	3 040
Bredband/TV	75 696	632
Övriga Fastighetskostnader	2 806	47 340
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		57 160
Försäkring	60 874	8 100
Självrisk försäkringsbolag		19 595
Förvaltningskostnader	88 123	82 868
Revisionsarvode	22 187	18 313
Medlemsavgifter	12 756	11 338
Summa	902 534	661 525

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	105 000	96 601
Sociala kostnader	32 991	30 352
Summa	137 991	126 953

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 141 465	87 141 465
	87 141 465	87 141 465
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 663 190	-3 959 992
-Årets avskrivning enligt plan	-703 198	-703 198
	-5 366 388	-4 663 190
Mark	963 885	963 885
Redovisat värde vid årets slut	82 738 962	83 442 160
Taxeringsvärde byggnader:	48 600 000	48 600 000
Varav Byggnad	43 000 000	43 000 000

Marken är ej föremål för avskrivningar.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	417 699	
-Nyanskaffningar		417 699
Vid årets slut	417 699	417 699
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 355	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-33 355	-33 355
Vid årets slut	-66 710	-33 355
Redovisat värde vid årets slut	350 989	384 344

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
SEB -300	2025-10-28	1,55 %	214 884	18 656 975
SEB -270	2027-05-28	3,44 %	214 884	3 656 975
SEB -262	2024-03-28	1,91%	214 884	4 392 975
Kortfristig del av långfristig skuld				-4 822 743
Summa			644 652	21 884 182

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 2 593 210

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	32 225 000	32 225 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser _____ Inga _____ Inga
Summa eventalförpliktelser

Underskrifter

GÄVLE

/ 2024

Kajsa Berg
Styrelseordförande

/ 2024

Mattias Eriksson
Ledamot

/ 2024

Lackis Eleftheriadis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024

Mats Svedberg, Aktiv Revision
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

/ 2024

John Eriksson
Ledamot

/ 2024

Göran Lindblom
Ledamot

Bokslutsrapport

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, förvaltningsarvodet, 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.03.2024 09:52

SENT BY OWNER:
Mats Svedberg • 05.03.2024 08:53

DOCUMENT ID:
Syz5kLNpp

ENVELOPE ID:
rkWqkUVTp-Syz5kLNpp

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kajsa Karin Helena Berg kajsa.kh.berg@aol.se	Signed Authenticated	06.03.2024 15:34 06.03.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/22) IP: 195.67.168.16
2. NILS GÖRAN LINDBLOM goran.lindblom@midroc.se	Signed Authenticated	06.03.2024 16:47 06.03.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/30) IP: 213.141.83.67
3. Elefterios Eleftheriadis lackis.eleftheriadis@ericsson.com	Signed Authenticated	06.03.2024 17:29 06.03.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/09) IP: 213.141.70.222
4. MATTIAS ERIKSSON matbas2000@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2024 19:35 06.03.2024 19:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/10) IP: 213.141.70.120
5. JOHN ERIKSSON minidelux.je@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2024 19:41 06.03.2024 19:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/13) IP: 213.141.70.217
6. Mats Håkan Svedberg mats.svedberg@aktivrevision.se	Signed Authenticated	07.03.2024 09:52 07.03.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/25) IP: 40.114.214.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Markheden i Valbo
Org.nr. 769628-6611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Markheden i Valbo för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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, förfalskning, 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 Brf Markheden i Valbo för år 2023 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 ansvarfrihet. 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 den 7/3-2024



Mats Svedberg

Auktoriserad revisor FAR