

Årsredovisning för
BRF VALBOGÅRDEN
785000-2622

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Valbogården, 785000-2622 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Valbogården 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 20230530 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karl-Axel Jonsson, Ordförande
Sara Vali, Sekreterare
Nicoline Holm, Ledamot
Sofie Jonsson, Ledamot
Emil Ericsson, Ledamot
Jakob Borgqvist, Ledamot
Samuel Junehag, Ledamot

Suppleanter har varit: Emma Nesterud

Valberedning

Valberedare har varit: Karl-Axel Jonsson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Ingen.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Mats Lindblom, Gefle Revisorerna AB

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 20230530. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 31 (31 st fg år) medlemmar. Under året har 4 st (fg år 2 st) bostadsrätter överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

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.

Föreningen innehar marken med tomträtt.

OVK utfördes 2023

Energideklaration utfördes 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

Inget utöver sedvanligt underhåll.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 903 kr/kvm. Den för 2024 upprättade budgeten utvisar Höjning med 6%

Bredband ingår i årsavgiften.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med Veteranpoolen.

Avtal om kabel-TV finns tecknat med Telenor.

Avtal om Städning/lokalvård finns tecknat med Mellansvenska Städ

Avtal om el finns tecknat med Gävle Energi

Avtal om fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi

Avtal om hissar finns tecknat med Kone

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 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024. Underhållsplan ny ska upprättas i början av 2024

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2023 = 1 208 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2023 = 483 kr).

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	903	867	870	847
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	96	20	30	95
Skuldsättning/kvm	5 491	5 593	5 696	3 285
Skuldsättning/kvm uppl. m. bostadsrätt	5 491	5 593	5 696	3 285
Sparande/kvm	7	70	218	12
Räntekänslighet	6	6	7	4
Energikostnad/kvm	230	215	206	182
Nettoomsättning (tkr)	1 082	1 041	1 050	1 029
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-124	641	-578	-81
Soliditet, %	26	27	21	26
Kassalikviditet %	311	397	424	43
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	21	21	18	18

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.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen har under verksamhetsåret 2023 gått med förlust. Orsaken till förlusten grundar sig främst i de löpande leverantörs- och underhållskostnader som ökat under året.

Till följd av de ökade kostnaderna beslutade styrelsen i samråd med fastighetägarna som sköter den ekonomiska förvaltningen att höja års-/månadsgiften för samtliga medlemmar med 6% från och med

januari 2024, som vi tidigare kommunicerat ut till samtliga medlemmar.

Förlusten grundar sig inte på några oförutsägbara anledningar, utan har rimliga och förklarliga orsaker.

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	112 830		708 485	641 804
Balansering av fg år resultat				641 804	-641 804
Avsättning yttre fond enl stadgar för utfört underhåll under året		65 000		-65 000	
Årets resultat					-124 565
Belopp vid årets slut	973 572	177 830		1 285 289	-124 565

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 285 289
årets resultat	-124 565
Totalt	1 160 724
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-65 000

balanseras i ny räkning

1 095 724

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 082 134	1 040 835
Övriga rörelseintäkter	2	-	3 764 765
Summa rörelseintäkter		1 082 134	4 805 600
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-941 902	-3 831 430
Personalkostnader	5	-24 967	-25 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 984	-132 984
Övriga rörelsekostnader	4	-	-91 815
Summa rörelsekostnader		-1 099 853	-4 081 853
Rörelseresultat		-17 719	723 747
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 675	337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 521	-82 280
Summa finansiella poster		-106 846	-81 943
Årets resultat		-124 565	641 804

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 491 392	7 571 616
Inventarier, verktyg och installationer	7	260 118	312 878
Summa materiella anläggningstillgångar		7 751 510	7 884 494
Summa anläggningstillgångar		7 751 510	7 884 494
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 002	41 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 493	11 309
Summa kortfristiga fordringar		17 495	52 390
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 115 163	1 155 449
Summa kassa och bank		1 115 163	1 155 449
Summa omsättningstillgångar		1 132 658	1 207 839
SUMMA TILLGÅNGAR		8 884 168	9 092 333

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		973 572	973 572
Fond yttre underhåll		177 830	112 830
Summa bundet eget kapital		1 151 402	1 086 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 285 289	708 485
Årets resultat		-124 565	641 804
Summa fritt eget kapital		1 160 724	1 350 289
Summa eget kapital		2 312 126	2 436 691
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 207 589	6 325 561
Summa långfristiga skulder		6 207 589	6 325 561
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		117 972	117 972
Leverantörsskulder		88 783	66 486
Skatteskulder		-	1 918
Övriga skulder		10 614	11 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 084	132 477
Summa kortfristiga skulder		364 453	330 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 884 168	9 092 333

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-124 565	641 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	127 959	85 092
	3 394	726 896
Betald skatt	-2 203	1 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 191	727 954
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	31 678	-8 311
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	44 819	-110 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 686	608 930
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-221 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-221 063
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-117 972	-117 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 972	-117 972
Årets kassaflöde	-40 286	269 895
Likvida medel vid årets början	1 155 449	885 554
Likvida medel vid årets slut	1 115 163	1 155 449

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening. (K2-regelverket)

Lån som förfaller inom ett år har tagits upp som kortfristigt lån.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Försäkringsersättning		3 764 765
Summa		3 764 765

Not 3 Intäkternas fördelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder	974 436	931 464
P-plats	27 120	27 346
Bredband	66 276	67 328
Övriga intäkter	14 302	14 697
Summa	1 082 134	1 040 835

Not 4 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	33 243	42 088
Värme	160 525	147 663
Sotning	32 813	
Vatten och avlopp	71 217	57 730
Sophämtning	43 723	36 113
Snöröjning/sandning	77 901	45 753
Gräsklippning	17 851	16 907
Städning	28 242	27 125
Fastighetsskötsel	17 563	5 081
Kabel-TV	2 247	
Bredband	62 934	69 452
Reparation och underhåll	197 128	94 480
Vattenskada		-126 795
Hissar	3 093	3 250 428
Fastighetsskatt	34 958	33 418
Försäkring	51 413	47 404
Övriga fastighetskostnader	23 980	2 651
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	5 710	6 021
Redovisningstjänster	45 358	54 387
Revisionsarvode	19 500	10 000
Förvaltningskostnader	12 503	11 524
Summa	941 902	3 831 430

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	19 000	19 500
Sociala kostnader	5 967	6 124
Summa	24 967	25 624

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnad	10 028 119	10 046 369
-Vid årets början Mark	18 250	18 250
	10 046 369	10 064 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 474 753	-2 394 529
-Årets avskrivning enligt plan	-80 224	-80 224
	-2 554 977	-2 474 753
Redovisat värde vid årets slut	7 491 392	7 589 866
 Taxeringsvärde	 16 696 000	 16 696 000
- varav byggnad	11 800 000	11 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	365 638	153 011
-Rörelseförvärv		365 638
-Avyttringar och utrangeringar		-153 011
Vid årets slut	365 638	365 638
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 760	-61 196
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		61 196
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-52 760	-52 760
Vid årets slut	-105 520	-52 760
Redovisat värde vid årets slut	260 118	312 878

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -632	2025-06-01	1,14	51 672	2 092 679
Stadshypotek -726	2026-07-30	1,26	30 552	2 802 946
Stadshypotek -882	2025-12-01	4,19	35 748	1 429 936
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-117 972
Summa			117 972	6 207 589

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

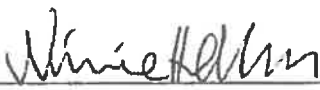
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 994 000	9 994 000
Summa eventalförpliktelser	inga	inga

Underskrifter

Gävle den 11 / 4 2024


Karl-Axel Jonsson
Styrelseordförande

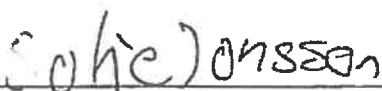
Gävle den 11 / 4 2024


Nicoline Holm

Gävle den 11 / 4 2024


Sara Vali

Gävle den 11 / 4 2024


Sofie Jonsson

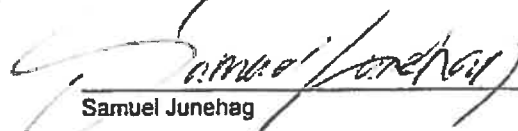
Gävle den 11 / 4 2024


Jakob Borgqvist

Gävle den 11 / 4 2024


Emil Ericsson

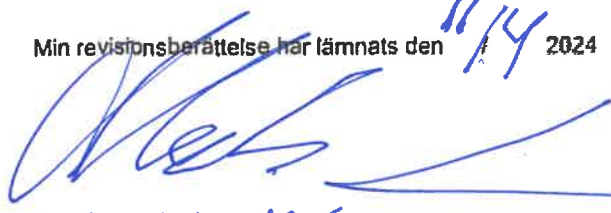
Gävle den 11 / 4 2024


Samuel Junehäg

Gävle den 11 / 4 2024

Gävle den 11 / 4 2024

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2024


Mats Lindblom
auktoriserad revisor

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

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

Hur fungerar ekonomin?

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

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

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALBOGÅRDEN

Org.nr 785000-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALBOGÅRDEN för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 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, 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALBOGÅRDEN för räkenskapsåret 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 *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:

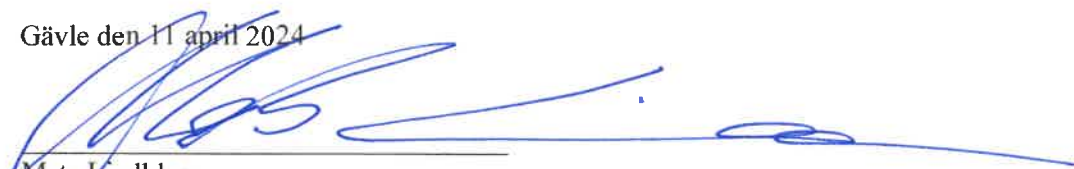
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 11 april 2024



Mats Lindblom
Auktoriserad revisor