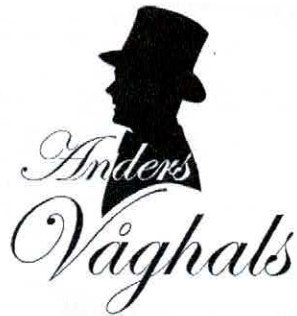


Årsredovisning för
BRF ANDERS VÅGHALS
716413-6645



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF ANDERS VÅGHALS, 716413-6645, Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen BRF ANDERS VÅGHALS har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Södra Slottsgatan 17 G i Gävle

Föreningens registrering

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1989-09-04

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf Stenbäck, ordförande

Arne Kriström, sekreterare

Helena Lundberg, kassör

Ale Edström, ledamot, ansvarig för garaget

Matts Asplund, ledamot, ansvarig för utemiljö och gruppboendet

Suppleant har varit Conny Lindblom och Carl-Axel Olsson.

Valberedning

Valberedare har varit Tina Karlsson och Mariana Lislegård.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ulf Stenbäck, Matts Asplund och Helena Lundberg.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:

Revisorer har varit Per Niward på Star Revision (extern), samt Kerstin Skoog (intern).

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 58 medlemmar. Under året har 1 bostadsrätt sålts.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 54:1 i Gävle kommun samt mark med därpå uppförda 1 byggnad med 42 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och ett gruppboende om 5 lägenheter med personalutrymme som hyrs av Gävle kommun, Omvårdnad. I fastigheten finns även en kvarterslokal med kök och övernattningsmöjligheter som medlemmarna får hyra.

I källaren inryms ett garage. Fram till 2013-04-15 utgjorde garaget en gemensamhetsanläggning Söder GA:3, vilket förvaltades av samfällighetsföreningen Anders Våghals (org. nr 716459-3548).

Samfälligheten Anders Våghals huvudmän var Brf Anders Våghals 33/70 och Gävle kommun 37/70.

2014-04-15 erlade Brf Anders Våghals, i egenskap av lagfaren ägare till Söder 54:1, (2 450 000) kronor utgörande betalning för de andelar (37/70) i gemensamhetsanläggningen Söder GA:3 som följer ägandet av fastigheten Norr 33:4.

Lägenhetsfördelning

2 rok 16 st

3 rok 18 st

4 rok 6 st

5 rok 2 st

Total bostadsarea bostadsrätter: 3 414 kvm

Total lokalarea: 388 kvm (Gävle kommun)

Fastighetsavgift

Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift, vad avser bostadsdelen. Avgift på lokaldelen debiteras med 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll och aktiviteter under året

Byte armaturer garage.

Byta av träsyllar till mursten innergård.

Byte av elmätare inför utfasning av 2G/3G.

Installation av 13 laddplatser i garage.

Uppdatering av hissar inför utfasning av 2G/3G.

Ommålning soprum.

Planerat underhåll

Endast sedvanligt underhåll

Föreningens ekonomi**Årsavgifter**

Likviditetsbudgeten inför 2025 visar inget höjningsbehov. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 587 kr/kvm per 2024-12-31.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, för Brf Anders Våghals är det elförbrukning och värme.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025.

Föreningen har en underhållsplan.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns med Fastighetsägarna MittNord AB.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Gallagher som försäkringsförmedlare och IF som försäkringsbolag. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår i årsavgiften.
Städning/lokalvård - Rengöringsgruppen för trappstädning.
El - nätavtal tecknat med Gävle Energi, elhandel Vattenfall.
Fjärrvärme - tecknat med Gävle Energi.
Hissar - avtal med Kone.
Övriga avtal finns med Certego, Presto, Hörman och Tele2.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2025 = 1 470 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2025 = 588 kr).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 311 609	3 221 037	3 080 085	3 105 795
Resultat efter finansiella poster	616 426	518 722	239 721	-862 603
Soliditet, %	43	42	40	39
Kassalikviditet %	353	303	132	104
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	587	575	556	558
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	61	61	62	61
Skuldsättning per kvm	3 581	3 657	3 734	3 809
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	5 902	6 028	6 154	6 277
Sparande per kvm	201	209	136	136
Räntekänslighet	11	11	12	12
Energikostnad per kvm	139	134	145	126

Den del av kortfristig skuld som avser lån som villkorsändras 2024 är inte med i beräkningen av kassalikviditet.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom värme och elförbrukning.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 986 998	3 690 393	3 208 193	518 722
Omföring fg års resultat			518 722	-518 722
Avsättning yttre fond		183 000	-183 000	
Årets resultat				616 426
Belopp vid årets slut	7 986 998	3 873 393	3 543 915	616 426

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	3 543 915
Årets resultat	616 426
Totalt	4 160 341
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-183 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	
I ny räkning balanseras	3 977 341

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 311 609	3 221 037
Övriga rörelseintäkter	2	-	160 136
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 311 609	3 381 173
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 710 712	-1 852 061
Arvoden och sociala kostnader	4	-165 432	-165 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-507 517	-497 760
Summa rörelsekostnader		-2 383 661	-2 515 153
Rörelseresultat		927 948	866 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 962	20 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 484	-367 991
Summa finansiella poster		-311 522	-347 298
Resultat efter finansiella poster		616 426	518 722
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		616 426	518 722
Skatter			
Årets resultat		616 426	518 722

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 306 092	34 544 832
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	28 432	38 991
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 334 524	34 583 823
Summa anläggningstillgångar		34 334 524	34 583 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		284	-
Övriga fordringar		67 664	90 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 264	54 803
Summa kortfristiga fordringar		124 212	145 454
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 448 936	1 944 237
Summa kassa och bank		2 448 936	1 944 237
Summa omsättningstillgångar		2 573 148	2 089 691
SUMMA TILLGÅNGAR		36 907 672	36 673 514

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 986 998	7 986 998
Fond yttre underhåll		3 873 393	3 690 393
Summa bundet eget kapital		11 860 391	11 677 391
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 543 915	3 208 193
Årets resultat		616 426	518 722
Summa fritt eget kapital		4 160 341	3 726 915
Summa eget kapital		16 020 732	15 404 306
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	18 294 000	18 724 000
Summa långfristiga skulder		18 294 000	18 724 000
Kortfristiga skulder			
Kort del skuld till kreditinstitut	8	1 856 000	1 856 000
Leverantörsskulder		84 453	132 458
Övriga skulder		135 034	198 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		517 453	357 795
Summa kortfristiga skulder		2 592 940	2 545 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 907 672	36 673 514

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	616 426	518 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	507 517	497 760
	1 123 943	1 016 482
Betald skatt	1 763	3 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 125 706	1 019 492
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19 479	51 198
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	47 732	69 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 192 917	1 140 682
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-258 218	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-258 218	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-430 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 000	-430 000
Årets kassaflöde	504 699	710 682
Likvida medel vid årets början	1 944 237	1 233 555
Likvida medel vid årets slut	2 448 936	1 944 237

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	1 %	1 %
-Installationer	10 %	10 %
-Markanläggningar	5 %	5 %
-Fastighetsinventarier	10 %	10 %
-Inventarier och maskiner	20 %	20 %

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter Bostadsrätter		
Årsavgifter bostadsrätter	1 588 992	1 588 992
Påminnelseavgifter	420	120
Elförbrukning bostadsrätter	149 116	139 393
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 154	6 617
Summa	1 742 682	1 735 122
Intäkter Lokaler		
Hysesintäkter lokaler	650 976	613 435
Hysesintäkt föreningslokal	6 400	9 900
Varmgarage	552 440	539 522
Parkering	45 600	43 800
Summa	1 255 416	1 206 657
Värme	313 509	279 378
Övriga intäkter	2	-120
Summa	3 311 609	3 221 037
Övriga rörelseintäkter		
Elstöd		73 496
Försäkringsersättningar		86 640
		160 136

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Fastigheten		
Löpande underhåll	227 876	333 577
Fastighetsel	218 256	214 188
Elavläsningskostnad	12 262	12 262
Uppvärmning	398 450	392 901
Sotning	3 480	38 265
Vatten	164 416	144 216
Sophämtning	62 274	81 130
Snöröjning	34 027	40 768
Kabel-TV och Bredband	89 436	90 603
Städning	57 756	56 731
Fastighetsförsäkring	54 803	52 469
Fastighetsavgift	135 060	133 297
Övriga kostnader	21 518	62 608
	1 479 614	1 653 015
Garagekostnader		
Reparation och underhåll garage	74 076	46 969
Övriga fastighetskostnader garage		89
	74 076	47 058
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	61 049	58 015
Redovisningstjänster	69 959	68 570
Revisionsarvode	12 410	11 799
Medlems-och föreningsavgifter	13 604	13 604
	157 022	151 988
Summa:	1 710 712	1 852 061

Not 4 Arvoden och sociala kostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	130 600	125 900
Arvode garageansvarig	15 000	15 000
Delsumma	145 600	140 900
Sociala kostnader	19 832	24 432
Summa	165 432	165 332

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	46 675 258	46 675 258
Mark	2 518 000	2 518 000
Markanläggning	145 545	145 545
Installationer	388 210	388 210
 -Nyanskaffningar		
Installationer	258 218	
	49 985 231	49 727 013
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Byggnad	-14 775 324	-14 308 572
Markanläggning	-69 859	-62 582
Installationer	-336 998	-323 831
	-15 182 181	-14 694 985
 -Årets avskrivning enligt plan		
Byggnad	-466 752	-466 752
Markanläggning	-7 277	-7 277
Installationer	-22 929	-13 167
	-496 958	-487 196
Redovisat värde vid årets slut	34 306 092	34 544 832
 Taxeringsvärde	61 697 000	61 697 000
-varav byggnad	45 800 000	45 800 000

Not 6 Maskiner och Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början		
Maskiner	316 775	316 775
Inventarier	135 870	135 870
	<u>452 645</u>	<u>452 645</u>
Inventarier		
	<u> </u>	<u> </u>
Summa anskaffningsvärden	452 645	452 645
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Maskiner	-277 784	-267 220
Inventarier	-135 870	-135 870
Summa ackumulerad avskrivning	-413 654	-403 090
Maskiner	-10 559	-10 564
	<u>-10 559</u>	<u>-10 564</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 432	38 991

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Hypotek 121528	2025-03-03	3,64	430 000	1 426 000
Hypotek 198559	2030-04-30	2,81	-	6 430 000
Hypotek 127304	2026-06-30	0,82	-	12 294 000
			<u>430 000</u>	<u>20 150 000</u>

Avgår kortfristig del av långfristig skuld

-avser amortering 2025

-430 000

-avser omsättning lån 2025

-1 426 000

18 294 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

-1 720 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

18 000 000

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av fastighetslån	1 856 000	1 856 000
Moms	135 034	132 078
	<u>1 991 034</u>	<u>1 988 078</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

2024-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

PB 39 951 000 inom 39 951 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

inga

Underskrifter

Gävle

2025-04-04



Ulf Stenbäck
Styrelseordförande

2025-04-04



Arne Kriström

2025-04-04



Helena Lundberg

2025-04-04



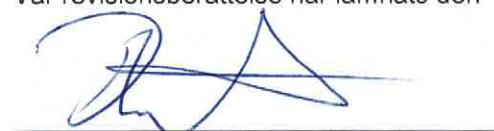
Matts Asplund

2025-04-04

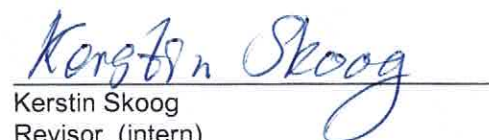


Ale Edström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28, 4 2025



Per Niward
Godkänd Revisor, Star Revision AB (extern)



Kerstin Skoog
Revisor, (intern)

Kommentar:

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Anders Vågahals
Org.nr. 716413-6645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Anders Vågahals för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Anders Våghals för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

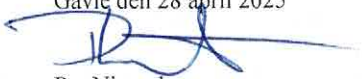
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

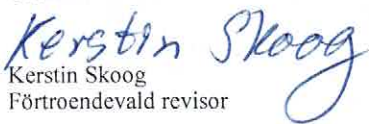
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle den 28 april 2025


Per Niward
Godkänd revisor / Medlem i FAR


Kerstin Skoog
Förtroendevald 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 överlätas 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.