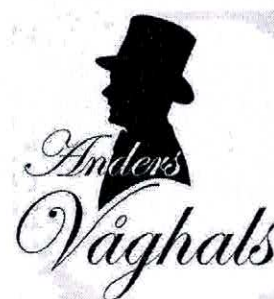


Årsredovisning för

BRF ANDERS VÅGHALS

716413-6645



Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF ANDERS VÅGHALS, 716413-6645, Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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 2023-05-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf Stenbäck, ordförande
Arne Krström, 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 Malin Wigg och Mariana Lislegård.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ale Edström och Arne Krström.

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 2023-05-11. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 61 medlemmar. Under året har 2 bostadsrätter 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

- * Nya brytskydd på dörrar.
- * Klämskydd entrédörrar.
- * Utbyte av syllar till stenmur samt ändring av planteringsytor på innergård etapp 1.
- * Koll och rengöring av tak och hängrännor.
- * Utbyte till säkerhetsdörrar för gemensamma lokaler.

Planerat underhåll

- * Utbyte till LED-armaturer.
- * Utbyte av syllar till stenmur samt ändring av planteringsytor på innergård etapp 2.

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Likviditetsbudgeten inför 2024 visar inget höjningsbehov. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 543 kr/kvm 2023-12-31. 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 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024. 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.

Serviceavtal med Rengöringsgruppen för trappstädning.
El nätavtal tecknat med Gävle Energi, elhandel Vattenfall
Fjärrvärme tecknat med Gävle Energi
Hissar avtal med Kone.
Övriga avtal Certego, Presto, Hörman och Tele2

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet (2024 = 1 433 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2024 = 573 kr).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 221 037	3 080 085	3 105 795	3 265 726
Resultat efter finansiella poster	518 722	239 721	-862 603	752 656
Soliditet, %	42	40,00	39	40
Kassalikviditet %	303	132	104	173
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	543	534	536	586
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	58	59	59	61
Skuldsättning per kvm	3 657	3 734	3 809	3 882
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	6 028	6 154	6 277	6 398
Sparande per kvm	209	136	136	228
Räntekänslighet	11	12	12	11
Energikostnad per kvm	134	145	126	121

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	3 532 393	3 126 472	239 721
Omföring fg års resultat			239 721	-239 721
Avsättning yttre fond		183 000	-183 000	
Disposition yttre fond		-25 000	25 000	
Årets resultat				518 722
Belopp vid årets slut	7 986 998	3 690 393	3 208 193	518 722

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	3 208 193
Årets resultat	518 722
Totalt	3 726 915
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	3 543 915

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

tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 221 037	3 080 085
Övriga rörelseintäkter	2	160 136	12 192
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 381 173	3 092 277
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 852 061	-1 935 405
Arvoden och sociala kostnader	4	-165 332	-125 836
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-497 760	-514 374
Summa rörelsekostnader		-2 515 153	-2 575 615
Rörelseresultat		866 020	516 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 693	215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 991	-277 156
Summa finansiella poster		-347 298	-276 941
Resultat efter finansiella poster		518 722	239 721
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		518 722	239 721
Skatter			
Årets resultat		518 722	239 721

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	34 544 832	35 032 028
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	38 991	49 555
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>34 583 823</u>	<u>35 081 583</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 583 823</u>	<u>35 081 583</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 343
Övriga fordringar		90 651	93 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>54 803</u>	<u>101 595</u>
Summa kortfristiga fordringar		145 454	199 662
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 944 237</u>	<u>1 233 555</u>
Summa kassa och bank		1 944 237	1 233 555
Summa omsättningstillgångar		<u>2 089 691</u>	<u>1 433 217</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 673 514</u>	<u>36 514 800</u>

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>			
Inbetalda insatser		7 986 998	7 986 998
Fond yttre underhåll		3 690 393	3 532 393
Summa bundet eget kapital		<u>11 677 391</u>	<u>11 519 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 208 193	3 126 472
Årets resultat		<u>518 722</u>	<u>239 721</u>
Summa fritt eget kapital		<u>3 726 915</u>	<u>3 366 193</u>
Summa eget kapital		<u>15 404 306</u>	<u>14 885 584</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>18 724 000</u>	<u>18 509 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>18 724 000</u>	<u>18 509 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del skuld till kreditinstitut	8	1 856 000	2 501 000
Leverantörsskulder		132 458	81 246
Övriga skulder		198 955	177 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>357 795</u>	<u>360 323</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 545 208</u>	<u>3 120 216</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 673 514</u>	<u>36 514 800</u>

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	518 722	239 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	497 760	514 374
	<u>1 016 482</u>	<u>754 095</u>
Betald skatt	3 010	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 019 492	754 095
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	51 198	-82 572
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	69 992	-183 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 140 682	488 443
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-430 000	-421 307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 000	-421 307
Årets kassaflöde	710 682	67 136
Likvida medel vid årets början	1 233 554	1 166 418
Likvida medel vid årets slut	1 944 236	1 233 554

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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>2023</i>	<i>2022</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	1 %	1 %
-Installationer	10 %	10 %
-Markanläggningar	5 %	5 %
-Fastighetsinventarier	10 %	10 %
-Inventarier och maskiner	20 %	20 %

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter Bostadsrätter		
Årsavgifter bostadsrätter	1 588 992	1 588 992
Påminnelseavgifter	120	360
Elförbrukning bostadsrätter	139 393	92 023
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 617	3 847
Summa	1 735 122	1 685 222
Intäkter Lokaler		
Hysesintäkter lokaler	613 435	613 673
Hysesintäkt föreningslokal	9 900	10 200
Varmgarage moms	367 002	324 561
Parkering	216 320	188 171
Summa	1 206 657	1 136 605
Värme	279 378	255 912
Övriga intäkter	120	2 346
Summa	3 221 277	3 080 085
Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	73 496	
Försäkringsersättningar	86 640	12 192
	160 136	12 192

Not 3 Kostnadernas fördelning

Fastighetskostnader	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastigheten		
Löpande underhåll	333 577	414 200
Ny bostadsrätt/kvarterslokal		1 095
Fastighetsel	214 188	299 269
Elavläsningskostnad	12 262	9 678
Uppvärmning	392 901	374 761
Sotning	38 265	
Vatten	144 216	139 139
Sophämtning	81 130	77 778
Snöröjning	40 768	24 864
Gård		7 515
Kabel-TV och Bredband	90 603	86 033
Städning	56 731	52 104
Fastighetsförsäkring	52 469	50 288
Fastighetsavgift	133 297	130 287
Övriga kostnader	62 608	56 068
	1 653 015	1 723 079
Garagekostnader		
Värme garage		3 839
Reparation och underhåll garage	46 969	25 855
Övriga fastighetskostnader garage	89	4 714
	47 058	34 408
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	58 015	85 066
Redovisningstjänster	68 570	67 188
Revisionsarvode	11 799	13 125
Medlems-och föreningsavgifter	13 604	12 539
	151 988	177 918
Summa:	1 852 061	1 935 405

Not 4 Arvoden och sociala kostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	125 900	96 700
Arvode garageansvarig	15 000	12 000
Delsumma	140 900	108 700
Sociala kostnader	24 432	17 136
Summa	165 332	125 836

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	 49 727 013	 49 727 013
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Byggnad	-14 308 572	-13 841 820
Markanläggning	-62 582	-55 305
Installationer	-323 831	-295 832
	-14 694 985	-14 192 957
 -Årets avskrivning enligt plan		
Byggnad	-466 752	-466 752
Markanläggning	-7 277	-7 277
Installationer	-13 167	-27 999
	-487 196	-502 028
Redovisat värde vid årets slut	34 544 832	35 032 028
 Taxeringsvärde	61 697 000	61 697 000
-varav byggnad	45 800 000	45 800 000

Not 6 Maskiner och Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
-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	-267 220	-254 874
Inventarier	-135 870	-135 870
	<u>-403 090</u>	<u>-390 744</u>
Summa ackumulerad avskrivning	-403 090	-390 744
Maskiner	-10 564	-12 346
	<u>-10 564</u>	<u>-12 346</u>
Redovisat värde vid årets slut	38 991	49 555

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Hypotek 121528	2024-03-01	4,89	215 000	1 856 000
Hypotek 198559	2030-04-30	2,81	215 000	6 430 000
Hypotek 127304	2026-06-30	0,82	-	12 294 000
			<u>430 000</u>	<u>20 580 000</u>

Avgår kortfristig del av långfristig skuld	
-avser amortering 2024	-430 000
-avser omsättning lån 2024	-1 426 000
	<u>18 724 000</u>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till -1 720 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **18 430 000**

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av fastighetslån	1 856 000	2 501 000
Moms	132 078	132 040
	<u>1 988 078</u>	<u>2 633 040</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

2023-12-31

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

Fastighetsinteckningar

PB 39 951 000 inom 39 951 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

inga

Underskrifter

Gävle

2024-05-02



Ulf Stenbäck
Styrelseordförande

2024-05-02



Arne Kriström

2024-05-02



Helena Lundberg

2024-05-02



Matts Asplund

2024-05-02

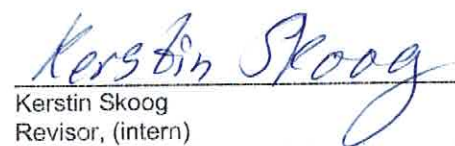


Ale Edström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/15 2024



Per Niward
Godkänd Revisor, Star Revision AB (extern)



Kerstin Skoog
Revisor, (intern)

Kommentar:

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

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, förvaltningsarvodena, 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.

Brf Anders Vågahals

Org.nr. 716413-6645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Anders Vågahals för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevälde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den godkände revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som



utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 6 maj 2024

Per Niward
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Kerstin Skoog
Förtroendevald revisor