

Årsredovisning för
BRF VALBOGÅRDEN UPA
785000-2622

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Valbogården, 785000-2622 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 2020-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Natthacha Klaihiran, Ordförande
Sonja Biedrzycki, Ledamot
Therese Flintberg, Ledamot
Anne-Marie Ström, Sekreterare
Pontus Qvarngård, Ledamot
Sara Vali, Ledamot
Karl -Axel Jonsson, Ledamot

Suppleanter har varit: Inga.

Valberedning

Valberedare har varit: Natthacha klaihiran.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Anne-Marie Ström.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Tommy Persson.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 28 (26 st fg år) medlemmar. Under året har 5 st (fg år 5 st) bostadsrätter överlåtit.

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:

13 lgh om 1 rum och kök
8 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.

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

Översyn och målning av taket .
Målning av parkeringsrutor
Brandskyddsavtal anticimex tecknat
Radonmätning
Energideklaration

Planerat underhåll

Byte av lägenhetsdörrar och portar.
Byte av hissar
Byte av torktumlare
Byte av yttre ventilgaller (fasad)

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 809 kr/kvm. Den för 2021 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov.

Styrelsen har beslutat att lägga på bredband 3160,-/år för samtliga boende.

Avtal

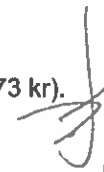
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning saknas.
Avtal om kabel-TV finns tecknat med Bredbandsbolaget.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2021. Underhållsplan är upprättad i början på 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2020 = 1 183 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2020 = 473 kr).



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2020 har Coroan epidemin pågått utan att påverka föreningens ekonomi

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 029	1 012	1 014	1 007
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	-86	145	185
Soliditet, %	26	26	25	24
Kassalikviditet %	43	559	506	511
Eget kapital (tkr)	2 373	2 455	2 360	2 215
Taxeringsvärde (tkr)	9 848	9 848	9 848	9 848
-varav byggnad (tkr)	7 400	7 400	7 400	7 400
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	809	809	809	809
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	3 285	6 105	6 105	6 105
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	38	69	70	71
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	21	21	18	18
Kapitaltillskott från medlemmar	-	56	56	-
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	83	83	70	70

Eget kapital

	Stiftelse- kapital	Yttre fond	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets början	973 572	417 830	4 000	964 643	95 114
Balansering av fg år resultat				95 114	-95 114
Avsättning yttre fond enl stadgar för utfört underhåll under året		65 000		-65 000	
Årets resultat				-81 847	-81 847
Belopp vid årets slut	973 572	482 830	4 000	912 910	-81 847

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	994 757
årets resultat	-81 847
Totalt	912 910
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-65 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	65 000
balanseras i ny räkning	912 910

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 029 408	1 010 852
Summa rörelseintäkter		1 029 408	1 010 852
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-929 694	-709 079
Personalkostnader	4	-21 350	-25 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-95 523	-95 523
Summa rörelsekostnader		-1 046 567	-830 256
Rörelseresultat		-17 159	180 596
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 183	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	812
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 921	-87 284
Summa finansiella poster		-64 688	-86 472
Årets resultat		-81 847	95 114

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 732 064	7 812 288
Inventarier, verktyg och installationer	7	91 815	107 114
Summa materiella anläggningstillgångar		7 823 879	7 919 402
Summa anläggningstillgångar		7 823 879	7 919 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-990
Övriga fordringar		3 974	444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 261	10 709
Summa kortfristiga fordringar		15 235	10 163
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		-	1 925
Summa kortfristiga placeringar		-	1 925
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 340 322	1 466 884
Summa kassa och bank		1 340 322	1 466 884
Summa omsättningstillgångar		1 355 557	1 478 972
SUMMA TILLGÅNGAR		9 179 436	9 398 374

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/stiftelsekapital		973 572	973 572
Fond yttre underhåll		482 830	417 830
Reservfond		4 000	4 000
Summa bundet eget kapital		1 460 402	1 395 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		994 757	964 643
Årets resultat		-81 847	95 114
Summa fritt eget kapital		912 910	1 059 757
Summa eget kapital		2 373 312	2 455 159
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 666 903	6 679 477
Summa långfristiga skulder		3 666 903	6 679 477
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 012 574	117 972
Leverantörsskulder		59 370	62 708
Skatteskulder		-	2 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		67 277	81 342
Summa kortfristiga skulder		3 139 221	264 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 179 436	9 399 364



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

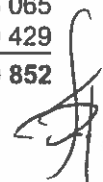
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Arsavgifter bostäder	931 464	931 464
P-plats	26 894	26 894
Bredband	44 055	43 065
Övriga intäkter	26 995	9 429
Summa	1 029 408	1 010 852



Not 3 Kostnadernas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	29 587	27 032
Värme	133 937	141 623
Vatten och avlopp	45 762	37 659
Sophämtning	40 141	36 724
Snöröjning/sandning	7 157	44 735
Gräsklippning	26 601	42 661
Städning	24 480	22 375
Fastighetsskötsel	19 824	18 010
Bredband	69 002	80 727
Reparation och underhåll	311 654	77 898
Hissar	89 217	32 758
Fastighetsskatt	29 544	30 547
Försäkring	45 501	31 281
Övriga fastighetskostnader	11 884	22 984
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	7 048	17 590
Redovisningstjänster	26 387	29 657
Revisionsarvode	5 125	4 750
Förvaltningskostnader	6 844	10 069
Summa	929 695	709 080

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	8 400	18 000
Andra ersättningar		999
övr kostnadsersättningar		1 000
Sociala kostnader	2 450	5 655
Summa	10 850	25 654

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	80 224	80 224
Inventarier, verktyg och installationer	15 299	15 299
Summa	95 523	95 523

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 046 369	10 046 369
	10 046 369	10 046 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 234 081	-2 153 857
-Årets avskrivning enligt plan	-80 224	-80 224
	-2 314 305	-2 234 081
Redovisat värde vid årets slut	7 732 064	7 812 288

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	153 011	153 011
Vid årets slut	153 011	153 011
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 897	-30 598
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 299	-15 299
Vid årets slut	-61 196	-45 897
Redovisat värde vid årets slut	91 815	107 114

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

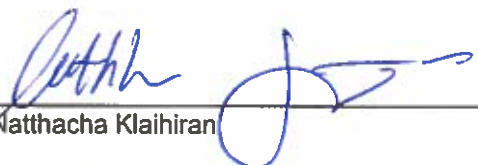
Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -632	2025-06-01	1,14	51 672	2 247 695
Stadshypotek -376	2021-07-30	1,20	30 552	
Stadshypotek -456	2022-12-01	1,22	35 748	1 537 180
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-3 012 574
Summa			117 972	772 301

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
<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 20 / 04 2021


Natthacha Klaihiran


Therese Flintberg


Sonja Biedrzycki

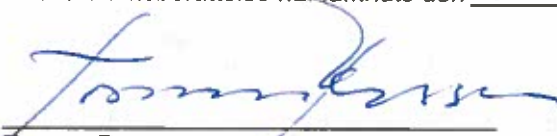

Anne-Marie Ström


Pontus Qvarngård


Sara Vali


Karl -Axel Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021


Tommy Persson
Av föreningen vald revisor

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

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

Hur fungerar ekonomin?

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

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

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Brf Valbogården 785000-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för brf Valbogården år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i revisorslagen..

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

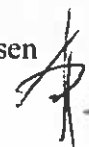
Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar och stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Valbogården för år 2020 samt av förslaget till disposition av föreningens resultat.

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



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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 resultat. 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 likvida 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 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 föreningen resultat, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av revisionen enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Därutöver baseras tillkommande granskningsåtgärder på professionell bedömning av väsentlighet och relativ risk. 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 27/4 2021

Tommy Persson

