

Årsredovisning för

BRF VESSLAN

785000-3463

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

SC MB SA M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF VESSLAN, 785000-3463, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2023, föreningens 50:e räkenskapsår.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen BRF VESSLAN 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 Älgpasset 7C i GÄVLE

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan upprättades 1973-10-24.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Autio, ordförande
Marie Bergtröm, ledamot
Samila Crawford, ledamot
Linda Jonsson, suppleant
Ambulerande, sekreterare

Valberedning

Vakant.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Stefan Autio och Samila Crawford.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Mats Lindblom, Gefle revisorer AB

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 71 fysiska medlemmar boende i 47 bostadsrätter. Under året har 5 bostadsrätter sålts.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

OC
SA
M MB

Fastigheterna:

Föreningens fastighet består av 8 st radhus, i 2 våningar, med totalt 47 bostadsrätter.
Den totala bostadsytan är ca 5 053 kvm.

Lägenhetsfördelning:

47 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Försäkring.

Medlemmar står för bostadsrättstillägg kopplade till hemförsäkringen.

Föreningen har betalat tomträttsavgäld till Gävle kommun på 265 000kr om året fram till 2021.
Under 2021 friköptes tomträtten för 12 400 000 kronor, vilket innebär
att vi istället för hyra för tomträtten kommer betala ränta och amorteringar på ett lån för köpet.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1973 och har åsatts värdeår 1973. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt, beskattas fastigheten med full fastighetsskatt. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för fastighetsskatt, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Byte av låscylindrar i hela föreningen. .

Lagning av garagevägg

Byte av vattenpump mellan länga 5 och 7

Avloppsspolning samtliga längor utom länga 13 som spolades 2021

Planerat underhåll

Upphandling av byte av kulvertrör.

Ommålning av balkonger på minst 3 längor

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Likviditetsprognosen inför 2024 visar ett höjningsbehov på 2 % f om 20230101
Genomsnittlig årsavgift uppgår till 713 kr / kvm per 2023-12-31.

Inre fond

Föreningen har slutat med avsättning till inre fonden

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 upprättad underhållsplan som anger en avsättning på 461 500 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Övrigt

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

OC SA MB
M

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	713	651	615	585
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	68	60	67	94
Skuldsättning/kvm	4 220	4 315	4 353	1 312
Skuldsättning/kvm uppl. m. bostadsrätt	4 220	4 315	4 353	1 312
Sparande/kvm	585	71	258	101
Räntekänslighet	6	7	7	2
Energikostnader/kvm	235	254	213	175
Nettoomsättning	3 894 778	3 411 039	3 280 166	3 145 992
Resultat efter finansiella poster	261 165	-44 188	-422 972	-186 685
Soliditet, %	10	9	6	26
Kassalikviditet %	53	5	157	152

Lån som förfaller under 2024 är lagd som kortfristig skuld. Därav avvikande siffra på kassalikviditeten

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	428 986	1 839 254	-52 723	-44 188
Omföring fg års resultat			-44 188	44 188
Avsättning yttre fond		461 500	-461 500	
Årets resultat				261 165
Belopp vid årets slut	428 986	2 300 754	-558 411	261 165

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	-558 411
Årets resultat	261 165
Totalt	-297 246
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-461 500
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	
I ny räkning balanseras	-758 746

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

OC STA MB M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 894 778	3 411 039
Övriga rörelseintäkter	2	1 438 214	2 107 119
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 332 992	5 518 158
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 307 685	-4 877 083
Personalkostnader	4	-47 605	-33 129
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-316 307	-334 969
Summa rörelsekostnader		-4 671 597	-5 245 181
Rörelseresultat		661 395	272 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 860	-2 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 090	-314 711
Summa finansiella poster		-400 230	-317 165
Resultat efter finansiella poster		261 165	-44 188
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		261 165	-44 188
Skatter			
Årets resultat		261 165	-44 188

M
S C SOT
MB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 255 583	20 560 278
Inventarier, verktyg och installationer	6	139 294	150 906
Summa materiella anläggningstillgångar		20 394 877	20 711 184
Summa anläggningstillgångar		20 394 877	20 711 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 446	2 731
Övriga fordringar		1 749	55 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 457	192 994
Summa kortfristiga fordringar		163 652	251 231
Kassa och bank		4 120 115	3 881 284
Kassa och bank		4 120 115	3 881 284
Summa kassa och bank		4 120 115	3 881 284
Summa omsättningstillgångar		4 283 767	4 132 515
SUMMA TILLGÅNGAR		24 678 644	24 843 699

SAF M
OC MB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		428 986	428 986
Fond yttre underhåll		2 300 754	1 839 254
Summa bundet eget kapital		2 729 740	2 268 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-558 411	-52 723
Årets resultat		261 165	-44 188
Summa fritt eget kapital		-297 246	-96 911
Summa eget kapital		2 432 494	2 171 329
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 233 639	17 724 266
Summa långfristiga skulder		14 233 639	17 724 266
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfrd del av långf skuld till kreditinstitut		7 091 025	4 076 992
Inre fond		45 822	45 822
Leverantörsskulder		345 467	190 905
Skatteskulder		43 710	92 618
Övriga skulder	8	12 447	723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 040	541 044
Summa kortfristiga skulder		8 012 511	4 948 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 678 644	24 843 699

SC SA MB

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	261 164	-44 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	326 881	345 293
	588 045	301 105
Betald skatt	-48 908	125 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	539 137	426 692
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	87 579	1 343 473
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	88 708	-12 310 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	715 424	-10 540 003
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-238 410
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-238 410
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-476 594	-475 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-476 594	-475 844
Årets kassaflöde	238 830	-11 254 257
Likvida medel vid årets början	3 881 284	15 135 541
Likvida medel vid årets slut	4 120 114	3 881 284

CSA M
MB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	2%	2%
-Lekplats	5%	5%
-Inventarier	20%	20%
-Installationer	10%	10%

M
SC SFA
MB

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 602 832	3 287 556
EI	241 383	213 474
Övriga ersättningar/intäkter	12 004	9 510
Försäkringsersättning	1 379 518	2 007 618
Elstöd	97 111	
Summa	5 332 848	5 518 158

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	476 244	231 470
Fastighetsel	260 879	430 320
Uppvärmning	703 690	660 421
Soining		36 169
Vatten	222 641	195 321
Sophämtning	143 060	136 612
Snöröjning	202 991	227 732
Kabel-TV	87 378	80 082
Bredband	114 624	114 624
Fastighetsskötsel	16 260	9 069
Stambyte		34 400
Översvämning 2		20 700
Vattenskada	1 379 518	1 929 619
Fastighetsförsäkring	109 974	105 158
Fastighetsavgift	423 352	488 131
Övriga kostnader	55 759	13 719
	4 196 370	4 713 547
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	44 697	98 856
Redovisningstjänster	53 299	51 360
Medlems- och föreningsavgifter	13 320	13 320
	111 316	163 536
Summa:	4 307 686	4 877 083

M
SC
MB
GA

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	36 224	23 700
Revisionsarvode (intern)		1 800
Delsumma	36 224	25 500
Sociala kostnader	11 381	7 629
Summa	47 605	33 129

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	15 367 830	15 367 830
	15 367 830	15 367 830
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad	-7 668 842	-7 364 147
-Årets avskrivning enligt plan	-304 695	-304 695
	-7 973 537	-7 668 842
Redovisat värde vid årets slut	7 394 293	7 698 988
Taxeringsvärde	56 447 000	56 447 000
- varav byggnad	40 608 000	40 608 000

Not 6 Inventarier, installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	911 892	911 892
Nyanskaffningar		
	911 892	911 892
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-760 986	-730 712
-Årets avskrivning enligt plan	-11 612	-30 274
	-772 598	-760 986
Redovisat värde vid årets slut	139 294	150 906

OC MB M
SA

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -433	2025-06-30	1,14	120 000	1 349 289
Stadshypotek -740	2028-01-30	4,08	44 056	327 398
Stadshypotek -496	2023-12-30	1,00	3 750	273 000
Stadshypotek -285	2024-09-01	1,45	38 124	3 383 305
Stadshypotek -029	2029-12-30	1,54	135 332	6 495 836
Stadshypotek -030	2026-12-30	1,19	135 332	6 495 836
Stadshypotek -086	2024-01-26	5,25	-	3 000 000
			476 594	21 324 664
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-7 091 025
				14 233 639

Lån som förfaller under 2024 är lagd som kortfristig skuld (6 383 305 kr)

Not 8 Övrig kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av fastighetslån	7 091 025	4 076 992
Moms	12 477	
	7 103 502	4 076 992

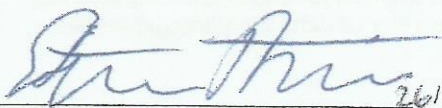
Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser som avser fastighetsinteckning


	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 287 000
Övriga eventalförpliktelser	inga

8C M
5A MB

Underskrifter

Gävle 2024-03-26


26/3 2024
Stefan Autio
Ordförande


2024
Samila Crawford
Ledamot


26/3 2024
Marie Bergtröm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Mats Lindblom
Auktoriserad Revisor - Gefle Revisorerna AB

M

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

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

Hur fungerar ekonomin?

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

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

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VESSLAN
Org.nr 785000-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VESSLAN för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 utfördes av en lekmannarevisor och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för 2023-12-31 har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

M

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF VESSLAN för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

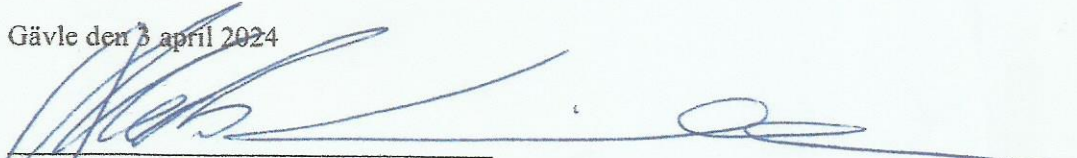
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Gävle den 3 april 2024


Mats Lindblom
Auktoriserad revisor