



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Valsfläkten
769630-2954

2023-01-01 - 2023-12-31

we

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Valsfläkten, 769630-2954 får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Fläkten 2 och Valsverket 6. På fastigheterna har under 1947 respektive 1939 uppförts två flerfamiljshus med adresserna Laxgatan 17 A-B och 19. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.
I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	1	36
2 rum och kök	4	239
3 rum och kök	5	438
Bostäder	10	713
Hysesrätter	3	156
Lokaler	2	115
Garageplatser	1	
Parkeringsplatser	12	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På balansdagen var 10 av 13 lägenheter upplåtna som bostadsrätter, resterande 3 lägenheter fortlöper med hyreskontrakt.

Under året har föreningen inte genomfört några större reparations -och underhållsåtgärder.

Styrelsens besiktning av fastigheten genomfördes senast 2023-09-18. Styrelsen ser över underhållsplanen årligen.

Större genomgång av föreningens fastigheter har genomförts av Anticimex år 2021.

De närmsta åren planerar styrelsen utföra följande åtgärder:

- Se över skorsten på gårdshuset, Laxgatan 19
- Montera skydd till insugsventil, Laxgatan 19

Årsavgifterna under 2023 uppgick till i genomsnitt 762 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningen har fastslagit budget för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 15% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 41 250 kr baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsens sammansättning:

Gustav Hjalmarstål
Moa Szybalsky Hjalmarstål
Max Wiik
Marie-Louise Lidman
Martin Nordbrandt
Rickard Ström
Peder Strand

Ledamot och Ordförande
Ledamot och Sekreterare
Ledamot och vice ordförande - avgång 2023-09-21
Ledamot avgång - 2023-09-21
Ledamot tillträtt - 2023-09-21
Ledamot tillträtt - 2023-09-21
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 2 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit KPMG, valda av föreningen.

Föreningen höll ordinarie årsstämma 2023-06-29. Vid stämman deltog 9 medlemmar, varav 6 deltog fysiskt och 3 deltog genom inlämnade fullmakter. Stämman tog beslut 1 om nya stadgar, beslutet var enhälligt.

Föreningen höll extra föreningsstämma 2023-09-21. Vid stämman deltog 5 fysiskt och 6 genom inlämnade fullmakter. Stämman tog beslut 2 om nya stadgar, beslutet var enhälligt. Stämman beslutade även om välja in Martin Nordbrandt och Rickard Ström som ledamöter i styrelsen.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 11 (12) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	939	834	790	785	766
Resultat efter fin.poster i tkr	113	-270	-145	-32	35
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	762	666	605	605	605
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	58	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	397	537	447	498	434
Energikostnad, kr/m2 totalyta	218	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	9 267	9 409	9 543	9 288	9 440
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	12 400	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	3,5	2,5	2,2	2,5	2
Räntekänslighet i %	16,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	43	-	-	27	20
Soliditet i %	41,9	41,2	41,8	43	42,7
Sparande, kr/m2 totalyta	247	-	-	-	-

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 841 110 kr. Under året har föreningen amorterat 135 336 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 903 901	60 656	-	-549 002	-269 839
Egna lägenheter	-1 632 208				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-29				-269 839	269 839
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			41 250	-41 250	
Årets resultat					112 509
Vid årets slut	7 271 693	60 656	41 250	-860 091	112 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-860 091
Årets resultat	112 509
Totalt att disponera	-747 582

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-747 582**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

h

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			
Nettoomsättning	2	939 390	834 261
Övriga rörelseintäkter		<u>-4</u>	<u>-</u>
Summa rörelseintäkter		939 386	834 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-379 117	-751 587
Övriga externa kostnader	4	-9 689	-4 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-122 901</u>	<u>-122 901</u>
Summa rörelsekostnader		-511 707	-879 399
Rörelseresultat		427 679	-45 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		350	123
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-315 520</u>	<u>-224 824</u>
Summa finansiella poster		-315 170	-224 701
Resultat efter finansiella poster		112 509	-269 839
Resultat före skatt		112 509	-269 839
Årets resultat	7	<u>112 509</u>	<u>-269 839</u>

2

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,15	15 435 360	15 558 261
		<u>15 435 360</u>	<u>15 558 261</u>
Summa anläggningstillgångar		15 435 360	15 558 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		323	-
Övriga fordringar	9	273 580	114 355
		<u>273 903</u>	<u>114 355</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	110 180	150 470
Summa omsättningstillgångar		384 083	264 825
SUMMA TILLGÅNGAR		15 819 443	15 823 086

2

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>			
Medlemsinsatser		7 332 349	7 332 349
Yttre underhållsfond		41 250	-
		<u>7 373 599</u>	<u>7 332 349</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-860 091	-549 002
Årets resultat		112 509	-269 839
		<u>-747 582</u>	<u>-818 841</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 626 017	6 513 508
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11,15	639 090	4 763 779
		<u>639 090</u>	<u>4 763 779</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 202 020	4 212 667
Leverantörsskulder		24 174	18 419
Aktuell skatteskuld		70 445	66 730
Övriga skulder	13	162 384	150 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	95 313	97 683
		<u>8 554 336</u>	<u>4 545 799</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 819 443	15 823 086

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		
Rörelseresultat	427 679	-45 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>122 901</u>	<u>122 901</u>
	550 580	77 763
Erhållen ränta	350	123
Erlagd ränta	<u>-315 520</u>	<u>-224 824</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 410	-146 938
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-400	283
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>19 183</u>	<u>-8 894</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 193	-155 549
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-</u>	<u>-36 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-36 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-135 336</u>	<u>-128 003</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-135 336	-128 003
Årets kassaflöde	118 857	-319 802
Likvida medel vid årets början	264 590	584 392
Likvida medel vid årets slut	383 447	264 590
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	110 180	150 470
Avräkning HSB Norr ek för	<u>273 267</u>	<u>114 120</u>
	383 447	264 590

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar
Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. För småhus blir avgiften 9 287 kr. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	543 526	552 111
Hysesintäkter	395 502	367 938
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 514	483
	<u>944 542</u>	<u>920 532</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-5 152	-86 271
	<u>939 390</u>	<u>834 261</u>

* I årsavgifter ingår avgifter bostadsrätter, fjärrvärme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	6 562	17 582
Snöröjning och halkbekämpning	5 250	16 250
Reparationer	5 916	126 790
Periodiskt underhåll	-	239 511
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	30 212	33 205
Uppvärmning	111 464	106 706
Vatten	65 869	68 284
Renhållning	17 933	17 933
Förvaltningskostnader	69 994	62 142
Försäkringar	30 052	28 623
Fastighetsskatt/avgift	35 865	34 561
	<u>379 117</u>	<u>751 587</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	239 511
	<u>-</u>	<u>239 511</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	6 490	1 830
Telefon och porto mm	600	-
Bankkostnader, inkassokostnader, juridiska kostnader	2 100	2 281
Dröjsmålsränta, Bolagsverket m.m	-	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	499	-
	<u>9 689</u>	<u>4 911</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	122 901	122 901
	<u>122 901</u>	<u>122 901</u>

h

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	315 054	224 541
Övriga finansiella kostnader	466	283
	<u>315 520</u>	<u>224 824</u>

Not 7 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	112 509	-269 839
Reservering till yttre underhållsfond	-41 250	-41 250
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	41 250
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	71 259	-269 839

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 999 286	11 963 036
-Årets anskaffningar, installation fiber	-	36 250
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 999 286	11 999 286

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-788 297	-665 396
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-122 901	-122 901
Summa ackumulerade avskrivningar	-911 198	-788 297

Bokfört värde byggnader	11 088 088	11 210 989
Bokfört värde mark	4 347 272	4 347 272
Summa bokfört värde byggnader och mark	15 435 360	15 558 261

Taxeringsvärde byggnader:	7 885 000	7 885 000
Taxeringsvärde mark:	3 437 000	3 437 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	273 267	114 120
Skattekonto	313	235
	<u>273 580</u>	<u>114 355</u>

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	110 180	150 470
	<u>110 180</u>	<u>150 470</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2023-06-01	2,65	-	4 121 335
Stadshypotek	2024-06-01	3,41	4 077 349	4 121 341
Stadshypotek	2025-09-30	1,69	686 430	733 770
Stadshypotek	2024-06-01	4,94	4 077 331	-
Totala skulder på bokslutsdagen			8 841 110	8 976 446
Nästa års amortering			-135 336	-135 336
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-541 344	-541 344
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 164 430	8 299 766
Totala skulder på bokslutsdagen			8 841 110	8 976 446
Avgår kortfristig del			-8 202 020	-4 212 667
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			639 090	4 763 779

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	135 336	135 336
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 066 684	4 077 331
	8 202 020	4 212 667

Not 13 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder		
lgh 12 avsatta medel	150 000	150 000
påminnelser	12 384	300
	162 384	150 300

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	57 474	60 195
Revisionsarvode	16 950	15 450
El	4 303	7 465
Fjärrvärme	15 711	14 573
Övrigt	875	-
	95 313	97 683

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	10 430 000	10 430 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 430 000	10 430 000


Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Luleå 2024-06-11



Gustav Hjalmarstål



Moa Szybalsky Hjalmarstål




Martin Nordbrandt



Rickard Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valsfläkten, org. nr 769630-2954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valsfläkten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Våra tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

14 juni 2024

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor