

Årsredovisning för

BRF LINDEN

785000-1715



Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linden, 785000-1715 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Linden har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Batterigatan, Vallongatan i GÄVLE.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-19 hos Bolagsverket.

Styrelse

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

Sverre Lundqvist, Ordförande
Anders Bramefjord, Sekreterare
Mary Andersson, Kassör
Gunnar Strand, Ledamot och vice ordf
Anders Everlind, Ledamot

Suppleanter har varit: Emma Larsson och Erik Anderman.

Valberedning

Valberedare har varit: Jennie Järveryd och Rebecka Kindstrand.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Gunnar Strand, Anders Everlind och Sverre Lundqvist.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledmöter Sverre Lundqvist, Mary Andersson och Anders Bramefjord, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Ingela Ehrling och Bessam Saleh med Stefan Rydeborn som suppleant.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 53 medlemmar. Under året har 0 bostadsrätt överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

Ellen

Fakta om föreningens fastighet:

Föreningens fastighet Södertull 9:1, Gävle kommun, förvärvades 1953.

Föreningens fastighet bebyggdes 1954 och består av 30 st småhus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 694 kvm, varav 3 694 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 lgh om 5 rum och kök

8 lgh om 6 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gjensidige

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelsen uppmanar alla att teckna en särskild bostadsrättstilläggsförsäkring utöver hemförsäkringen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1954 och har åsatts värdeår 1954. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Fastighetsavgiften för småhus uppgår år 2024 till 9287 kr per småhus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet. Avgiften är indexreglerad och knuten till inkomstbasbeloppet.

Byggnadernas tekniska status

Underhåll under året

Vertikala stamledningar till bad och toa i samtliga radhus och horisontella ledningar i 7 badrum och 19 toautrymme har renoverats genom relining.

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

Nya tätskikt balkonger

Justering av entrétrappor, målning av entrétak och smide. Byte av hängrännor och stuprör, slipning och behandling av ytterdörrarnas utsida.

Utfört Underhåll / Förbättring

	År
Komplettering trasig asfalt	2023
Relining av avloppsstamledningar	2023
Installerat infrastruktur för laddning av elbil	2022
Takrenovering, målning. Byte av hängrännor och stuprör på B och C	2020
Installation av pumpstopp	2019
Brandskyddskontroll, sotning av kanaler till kök och eldstäder	2019
Utbyte av plank vid uteplatser	2019
Nyplantering av 4 träd och 3 buskar	2018
Renovering av fönster, altan- och balkongdörrar	2017-18
Utbyte av 3 fasadstegar	2017
Översyn av tak, målning av krönplåtar, plåtskorstenar mm	2016
Byte av vattenmätare	2015
Byte av garageportarna (varav 7 försetts med motoriserad öppning av hyresgäst)	2015
Byte av yttre belysning (5 armaturer)	2015
Tak Vallongatan 4J och 4K. Takboard ersätts med råspont och papp, nya plåtdetaljer	2013
Tak Vallongatan 4L och 4M. Takboard ersätts med råspont och papp, nya plåtdetaljer	2011
Utbyte av termostater på alla radiatorer	2011
Tak Vallongatan 2H och 2i. Takboard ersätts med råspont och papp, nya plåtdetaljer	2010

Utbyte av termostater på alla radiatorer	2011
Tak Vallongatan 2H och 2i. Takboard ersätts med råspont och papp, nya plåtdetaljer	2010
Radonmätning och radonsanering. 6 fläktar på dräneringsledningar, igengjutning av golv i matkällaren mm	2010-13
Renovering av balkonger. Ny betong i frimakant, målning räcken mm	2009
Garagebrunnar. Byte av rostiga brunnar	2008
Renovering av tvättstugan	2008
Skorstenar. Besiktning och provtryckning	2007
Takfönster, A-längan. Byte av 8 st läckande takfönster	2007
Takrenovering B och C. Konstruktionskontroll och tätning av läckande tak	2005-07
Stambyte. A,B och C. Avlopp, kall-och varmvatten	2004-05
Byte av A-längans vardagsrumsfönster. Byte till fasta fönster 3-glas	2002
Fönsterrenovering. Målning fönster och bruna träpartier	2002
Ny utvändig avloppsanläggning, B-längan samt kulvertat (lika A och C)	2000-01
Pump installeras i lgh A5, för att hålla grundvatten under källargolvet på rätt nivå	2000
Ny utvändig avloppsanläggning, A och C-längorna. Spillvatten, dagvatten och dränering. Isolering av grunder.	1997-98
Renovering av balkonger. Nytt ytskikt, blästring och målning	1996
Renovering av lekplats	1990
Kabel-TV	1989
Tak B och C, tilläggsisolering, taktegel ersätts med betongpannor	1988
Yttre underhåll A,B och C. Målning fönster och bruna träpartier mm	1988
Byte till termosventiler på alla radiatorer	1983
A-längans tak byggs om och förstärks. Tilläggsisolering, taktegel byts mot plåt	1980
Utbyte av plank vid uteplatser	1975
Fasader kläs med fasadtegel (dålig puts). Gavlar tilläggsisoleras	1975
Brf Linden ansluts till kommunens fjärrvärmenät (ersätter oljeeldning)	1973
Nya ytterdörrar	1971
Byggnadsår	1954

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 576,61 kr/kvm. Den för 2024 upprättade budgeten utvisar Höjning med 12 % på årsavgiften.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften tas ut av köpare.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

Avtal om internetleverantör är ComHem.

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.

Ulla

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året tog Brf Linden itu med ett viktigt och kostsamt underhållsarbete i form av vertikala stamledningar till bad och toa i samtliga radhus och horisontella ledningar i 7 badrum och 19 toautrymme. Detta medförde en betydande ekonomisk påverkan för 2023, men var en nödvändig åtgärd för föreningens framtida välbefinnande.

Ma

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	614	595	595	598
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	19	3	1	1
Skuldsättning/kvm	2 230	1 985	2 021	2 338
Skuldsättning/kvm uppl. m. bostadsrätt	2 230	1 985	2 021	2 338
Sparande/kvm	83	176	190	222
Räntekänslighet	4	3	3	4
Energikostnad/kvm	204	204	195	179
Nettoomsättning	2 305 351	2 243 333	2 254 578	2 145 089
Resultat efter finansiella poster	-1 912 104	-567 632	548 355	-2 209 223
Soliditet, %	-16	8	13	8
Likviditet	1	1	2	2
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	16	16	16	16
Anspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	-	68	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	37	36	36	34

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Förlusten är tillfällig pga relining under 2023.

Budgeten inför 2024 går med vinst.

Eget kapital

	<i>Stiftelse- kapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets början	1 260 750	-209 033	143 054	-567 632
Balansering av fg år resultat			-567 632	567 632
Avsättning yttre fond enl stadgar		-60 397	60 397	
lanspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året		185 000	-	
Årets resultat				-1 912 104
Belopp vid årets slut	1 260 750	-84 430	-364 181	-1 912 104

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-549 181
årets resultat	-1 912 105
Totalt	-2 461 286
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-60 397
balanseras i ny räkning	-2 521 683

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 305 351	2 243 333
Övriga rörelseintäkter		-	3 801 044
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 305 351	6 044 377
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 730 941	-6 332 122
Personalkostnader	4	-29 184	-27 725
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-134 834	-132 053
Summa rörelsekostnader		-3 894 959	-6 491 900
Rörelseresultat		-1 589 608	-447 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 683	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 179	-120 158
Summa finansiella poster		-322 496	-120 109
Resultat efter finansiella poster		-1 912 104	-567 632
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 912 104	-567 632
Skatter			
Årets resultat		-1 912 104	-567 632

Jlor

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	5	7 289 547	7 415 311
Maskiner och andra tekniska anläggningar		75 343	56 601
Summa materiella anläggningstillgångar		7 364 890	7 471 912
Summa anläggningstillgångar		7 364 890	7 471 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28	20 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 838	51 402
Summa kortfristiga fordringar		26 866	71 994
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		880 486	682 386
Summa kassa och bank		880 486	682 386
Summa omsättningstillgångar		907 352	754 380
SUMMA TILLGÅNGAR		8 272 242	8 226 292

Mar

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>			
Aktiekapital		1 260 750	1 260 750
Reservfond		-84 430	-209 033
Summa bundet eget kapital		1 176 320	1 051 717
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-549 181	143 054
Årets resultat		-1 912 104	-567 632
Summa fritt eget kapital		-2 461 285	-424 578
Summa eget kapital		-1 284 965	627 139
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		133 450	137 630
Skatteskulder		15 162	4 488
Övriga skulder		8 949 477	7 077 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		459 118	379 350
Summa kortfristiga skulder		9 557 207	7 599 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 272 242	8 226 292

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	-1 912 104	-567 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	177 752	157 218
	-1 734 352	-410 414
Betald skatt	10 674	-6 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 723 678	-417 246
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	45 128	-45 196
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	32 671	-124 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 645 879	-587 008
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 812	-56 601
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 812	-56 601
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	
Amortering av låneskulder	-128 208	-128 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 871 792	-128 208
Årets kassaflöde	198 101	-771 817
Likvida medel vid årets början	682 385	1 454 202
Likvida medel vid årets slut	880 486	682 385

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Långfristiga 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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	56
-Stambyte	Lagt till byggnad enligt K2
-Förbättringsutgifter	Lagt till byggnad enligt K2
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 070 048	2 029 512
P-plats	112 656	112 677
El		4 500
Övriga intäkter	2 766	3 764
Bredband	119 880	92 880
Summa	2 305 350	2 243 333

Försäkringsersättning 3 771 044

Uter

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<u>Fastighetskostnader</u>		
Fastighetsskötsel gård	23 028	
Gemensamma utrymmen	2 815	2 411
Gård	14 375	31 252
Snöröjning	112 848	
	153 066	33 663
 <u>Reparationer</u>		
Fastigheten	136 872	120 492
Vattenskada	38 275	4 833 369
	175 147	4 953 861
 <u>Periodiskt underhåll</u>		
Relining	2 033 402	
	2 033 402	
 <u>Taxebundna kostnader</u>		
El	41 447	56 260
Elavläsning	1 772	
Värme	562 918	538 789
Vatten och avlopp	121 108	131 423
Sophämtning	79 823	66 676
Grovsopor		43 250
	807 068	836 398
 <u>Övriga driftskostnader</u>		
Kabel-Tv	130 963	122 111
Försäkring	75 299	55 572
	206 262	177 683
 <u>Fastighetsavgift</u>	278 610	266 220
 <u>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</u>		
Föreningskostnader	12 618	12 618
Administration	5 108	5 053
Redovisningstjänster	40 800	38 000
Portokostnad	2 402	3 535
Bankkostnader	16 458	5 092
Ersättning revisor	1 000	1 000
	356 996	331 518
 Totalt rörelsens kostnader	3 731 941	6 333 123

Not 4 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Män	4	4
Kvinnor	3	3
Totalt	7	7

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	22 970	21 505
Sociala kostnader	5 214	5 220
Summa	28 184	26 725

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 491 941	13 491 941
	13 491 941	13 491 941
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 076 630	-5 950 866
-Årets avskrivning enligt plan	-125 764	-125 764
	-6 202 394	-6 076 630
Redovisat värde vid årets slut	7 289 547	7 415 311
Taxeringsvärde	46 692 000	33 335 000
- varav byggnad	23 045 000	23 045 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek - 389	2024-01-19	4,85	-	1 600 000
Stadshypotek -103	202-1-11	4,85	27 112	1 460 358
Stadshypotek -852	2024-01-11	4,85	80 000	2 080 000
Stadshypotek -418	2024-01-19	4,85	21 096	1 809 119
Delsumma				6 949 477
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-8 949 477
Summa			128 208	-2 000 000

Lån som förfaller under 2023 är lagd som en kortfristig skuld

Jla

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 427 000	8 427 000
Summa ställda säkerheter	8 427 000	8 427 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

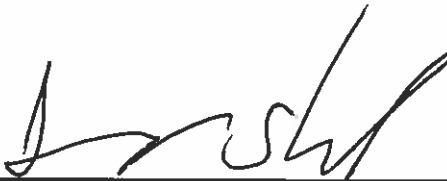
Underskrifter

Ort (Datum anges per underskrift för styrelsen) *Gävle*


Sverre Lundqvist
Styrelseordförande *2024-03-11*


Anders Bramefjord *2024-03-11*


Mary Andersson *2024-03-11*


Gunnar Strand *2024-03-11*


Anders Everlind *2024-03-11*

Vår revisionsberättelse har lämnats den


Bessam Saleh
Revisor


Ingela Ehrling
Revisor

Kommentar:

Mer

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

Handwritten signature

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorena 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 allvarigt 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.

