

Årsredovisning för
Brf Lancetten nr 1 i Gävle
769631-1989

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lancetten nr 1 i Gävle, 769631-1989, med säte i Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Brf Lancetten nr 1 i Gävle 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 Brändströmsgatan 1 A-B i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 22 maj 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Rune, ordförande
David Rudberg, sekreterare
Jens Fornander, kassör
Tilde Konstenius, ledamot
Mats Hall, ledamot

Valberedning

Valberedare har varit: Jouni Huutonen och Helena Östlund.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Mikael Johansson, Aktiv Revision.

Sammanträden:

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 56 st (fg år 56 st) medlemmar. Under året har 4 st (fg år 4 st) bostadsrätter sålts.

Pant- och överlåtelseavgifter:

Föreningen uttager i enlighet med vad stadgarna tillåter, överlåtelseavgift med 2,5% av prisbasbeloppet av säljaren och pantsättningsavgift uttages med 1% av prisbasbeloppet. För 2024 är överlåtelseavgiften 1 433 kr och pantsättningsavgiften 573 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

Fastigheten:

Föreningen äger fastighet Väster 8:1 med mark som består av 1 flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 40 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 990 kvm.

Lägenhetsfördelning:

36 lgh om 1 rum och kök

4 lgh om 2 rum och kök

Till fastigheten hör även 14 p-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, bostadsrättstillägg ingår, vilket betyder att föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat för alla sina medlemmar. Styrelsen uppmanar dock alla att ha en egen hemförsäkring

Energideklaration för fastigheten utfördes under 2020.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfördes under 2020. Nästa OVK skall genomföras 2026.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1969. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Takreivering och löpande reparationer .

Planerat underhåll

Endast sedvanligt underhåll.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes från och med 1/1 2023 med 13%.

Genomsnittlig årsavgift uppgår härefter till ca 1 128 kr/kvm.

Likviditetsprognosen för 2024 visar inget höjningsbehov.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal fastighetsskötsel - Co-FI Allservice AB

Avtal Städning - Vidahem

Avtal El/fjärrvärme - Gävle Energi

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. Avsättning sker enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens underhållsplan sträcker sig från 2018-2037.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 210 426	1 088 803	1 077 240	1 063 970
Resultat efter finansiella poster	-7 741	-223 981	2 339	54 700
Soliditet, %	75,5%	75,4%	75,5%	75,4%
Kassalikviditet %	391	366	452	15
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	1 128	1 001	1 001	977
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	90	88	89	88
Skuldsättning per kvm	8 469	8 561	8 652	8 743
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	8 469	8 561	8 652	8 743
Sparande per kvm	253	35	263	316
Räntekänslighet	8	9	9	9
Energikostnad per kvm	357	408	330	281

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Upplysning vid förlust

Föreningens minusresultat 2023 beror på mycket snö och oväntade problem/kostnader med taket, samt att det läckte in i en lägenhet.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 960 000	203 584	27 292	-223 981
Omföring fg års resultat			-223 981	223 981
Avsättning yttre fond		42 860	-42 860	
Årets resultat				-7 741
Belopp vid årets slut	26 960 000	246 444	-239 549	-7 741

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	-239 549
Årets resultat	-7 741
Totalt	-247 290
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-22 000

Från föreningens fond för yttre underhåll återföres

I ny räkning balanseras

-
-269 290

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

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>
Rörelseresultat			
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 210 426	1 088 803
Summa rörelseintäkter		1 210 426	1 088 803
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-887 034	-982 106
Personalkostnader	4	-5 970	-4 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-258 479	-258 479
Summa rörelsekostnader		-1 151 483	-1 245 560
Rörelseresultat		58 943	-156 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 979	-67 580
Summa finansiella poster		-66 684	-67 224
Resultat efter finansiella poster		-7 741	-223 981
Resultat före skatt		-7 741	-223 981
Årets resultat		-7 741	-223 981

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 959 768	34 218 247
Summa materiella anläggningstillgångar		33 959 768	34 218 247
Summa anläggningstillgångar		33 959 768	34 218 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 440	-
Övriga fordringar		102	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 959	21 407
Summa kortfristiga fordringar		24 501	21 435
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 713 830	1 538 526
Summa kassa och bank		1 713 830	1 538 526
Summa omsättningstillgångar		1 738 331	1 559 961
SUMMA TILLGÅNGAR		35 698 099	35 778 208
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 960 000	26 960 000
Fond för yttre underhåll		246 444	203 584
Summa bundet eget kapital		27 206 444	27 163 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-239 549	27 292
Årets resultat		-7 741	-223 981
Summa fritt eget kapital		-247 290	-196 689
Summa eget kapital		26 959 154	26 966 895

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Långfristiga skulder			
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>	6	8 294 200	8 384 600
Summa långfristiga skulder		<u>8 294 200</u>	<u>8 384 600</u>
Kortfristiga skulder			
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>	6	90 400	90 400
<i>Leverantörsskulder</i>		123 796	108 010
<i>Skatteskulder</i>		79 230	69 378
<i>Övriga skulder</i>		5 891	500
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		145 428	158 425
Summa kortfristiga skulder		<u>444 745</u>	<u>426 713</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 698 099</u>	<u>35 778 208</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 741	-223 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	258 479	258 479
	<u>250 738</u>	<u>34 498</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250 738	34 498
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 066	1 353
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	18 032	88 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 704	124 787
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-90 400	-90 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 400	-90 400
Årets kassaflöde	175 304	34 387
Likvida medel vid årets början	1 538 526	1 504 139
Likvida medel vid årets slut	1 713 830	1 538 526

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag/ekonomiska föreningar samt BFNAR 2023:1.

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 över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	2023
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8 %

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 088 448	962 976
P-plats ej moms	83 050	85 845
Kabel-TV	28 320	28 320
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 348	9 382
Övriga fakturerade kostnader	1 260	2 280
Summa	1 210 426	1 088 803

Not 3 Kostnadernas fördelning

Fastighetskostnader	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löpande underhåll	113 621	198 658
Fastighetsel	111 057	169 765
Uppvärmning	124 574	118 027
Vatten	117 639	116 605
Sophämtning	50 641	44 864
Snöröjning	106 698	76 674
Markskötsel	1 197	1 635
Kabel-TV	31 126	28 093
Fastighetsskötsel	45 375	26 336
Trappstädning		21 378
Fastighetsförsäkring	27 459	27 217
Fastighetsavgift	39 615	39 615
Övriga kostnader	14 200	14 590
	783 202	883 457
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	21 615	16 193
Redovisningstjänster	65 024	67 223
Revisor	10 125	9 375
Medlems-och föreningsavgifter	7 068	5 858
	103 832	98 649
Summa:	887 034	982 106

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode	5 970	4 975
	5 970	4 975

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 900 000	35 900 000
	<u>35 900 000</u>	<u>35 900 000</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 681 753	-1 423 274
-Årets avskrivning enligt plan	-258 479	-258 479
	<u>-1 940 232</u>	<u>-1 681 753</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 959 768	34 218 247
Taxeringsvärde	13 250 000	13 205 000
-varav byggnad	9 000 000	9 000 000

Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -222	2026-06-30	0,79	-90 400	8 384 600
			<u>-90 400</u>	<u>8 384 600</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				<u>-90 400</u>
				8 294 200
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				7 932 600

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 600 000	9 600 000
Summa ställda säkerheter	9 600 000	9 600 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

_____ inga

_____ inga

Summa eventualförpliktelser

Underskrifter

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Rune
Styrelseordförande

David Rudberg

Mats Hall

Tilde Konstenius

Jens Fornander

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mikael Johansson, Aktiv Revision
Godkänd revisor

Kommentar:

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

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas 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. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. 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 (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, 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 måste ske på grund 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 pengar 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.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

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. Tillsammans med övriga medlemmar utser man 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 förekommande fall lokaler) 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. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. 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 överlätas 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 dock 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 betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

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

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 11:10

SENT BY OWNER:

Åsa Fredriksson · 22.05.2024 15:02

DOCUMENT ID:

rkOR2DsQC

ENVELOPE ID:

ByEG0nvoXC-rkOR2DsQC

DOCUMENT NAME:

Brf Lancetten nr 1 i Gävle ÅR 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN RUNE goran.rune@sokogsstyrelsen.se	Signed Authenticated	22.05.2024 17:10 22.05.2024 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/17) IP: 84.23.156.252
2. DAVID RUDBERG davidrudberg@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 18:02 22.05.2024 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/01/09) IP: 83.253.218.57
3. Mats-Erik Hall mats.hall@lansforsakringar.se	Signed Authenticated	24.05.2024 07:31 24.05.2024 07:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/11) IP: 217.213.105.228
4. TILDE KONSTENIUS tildelilejla@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 07:44 24.05.2024 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/10/30) IP: 85.227.207.172
5. Jens Fornander jens.fornander@gavle.se	Signed Authenticated	24.05.2024 08:02 24.05.2024 08:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/16) IP: 79.142.209.64
6. MIKAEL JOHANSSON mikael.johansson@aktivrevision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 11:10 24.05.2024 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11) IP: 213.141.81.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lancetten nr 1 i Gävle
Org.nr. 769631-1989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lancetten nr 1 i Gävle för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Styrelsens ansvar

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

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

- 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 Lancetten nr 1 i Gävle för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2024

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 11:20

SENT BY OWNER:

Theresia Mårtensson · 24.05.2024 11:19

DOCUMENT ID:

HyxciraQA

ENVELOPE ID:

HJJ9j0am0-HyxciraQA

DOCUMENT NAME:

20240524120655967.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL JOHANSSON	Signed	24.05.2024 11:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11)
mikael.johansson@aktivrevision.se	Authenticated	24.05.2024 11:20	Low	IP: 213.141.81.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed