

ÅRSREDOVISNING

2023 / 2024

Bostadsrättsföreningen

Axet

716405-6173



DAGORDNING

(för föreningsstämma)

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande och sekreterare för stämman
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttranden
8. Fråga om fastställande av resultat och balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsen ledamöter
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
12. Fråga om stämman skall välja ordförande
13. Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
14. Fråga om arvode för löpande år
15. I förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
18. I stadgenlig ordning inkomna ärenden
19. Stämmans avslutning

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023/2024

Styrelsen för Brf Axet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret
2023-07-01 – 2024-06-30

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla bostaden och dess trädgård i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–4	Förvaltningsberättelse
s. 5	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 6	Resultaträkning
s. 7-8	Balansräkning
s. 9-10	Noter
s. 11	Styrelsens signatur
s. Bilaga 1	Revisionsberättelse
s. Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
s. Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

§1, Brf Axet stadgar

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991

Föreningen har sitt säte i Sölvesborgs kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.om ordinarie föreningsstämma
Rolf Björkhem, ordförande	2023-2024
Lena Bengtsson	2023-2024
Britt-Inger Larsen	2023-2024
Styrelsesuppleanter	
Rebecka Danielsson	2023-2024
Revisor	
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2023-2024
Revisorssuppleant	
Greger Albertsson	2023-2024

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening alternativt av extern ledamot i förening med ledamöterna.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-10-24

FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.



FASTIGHET OCH ÄGANDE

Fastighetsbeteckning	Adress	Taxeringsvärde	Varav byggnadsvärde
Norje 6:93	Vetevägen 13	969 000	748 000
Norje 6:94	Vetevägen 11	969 000	748 000
Norje 6:88	Vetevägen 4	963 000	748 000
Norje 6:87	Vetevägen 2	968 000	748 000
Norje 6:84	Rågvägen 5	963 000	748 000
Norje 6:81	Rågvägen 8	964 000	748 000
Norje 6:80	Rågvägen 6	964 000	748 000
Norje 6:73	Havrevägen 9	960 000	748 000
Norje 6:75	Havrevägen 5	960 000	748 000

Föreningens hus uppfördes 1991 av Boro Hjaltevadshus AB

Årets taxeringsvärde	8 680 000 kr
Varav markvärde	1 948 000 kr
Varav värde, bostäder	6 732 000 kr

Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är för närvarande 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 9 817kr/år per lägenhet för 2024
Taxeringsvärdena gäller från 2021-01-01

LÄGENHETSFÖRDELNING

4 rok	9 st	
Totalt:	9 st	855 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023/2024 har inga överlåtelse skett inom föreningen.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

2017 – Samtliga hus ommålade utvändigt

2019 – Samtliga hus fiberanslutna

2019 – 8st garageportar utbytta

2022 – Installation av laddboxar för bil på samtliga hus

Fortlöpande kontroll och besiktning har ägt rum av föreningens byggnader

Byggnaderna är i mycket gott skick, och inga större investeringar eller reparationer ligger i planering.

Installation och anordning som påverkar husets uppvärmningssystem eller ventilation kräver styrelsens skriftliga tillstånd.



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	23-24	22-23	21-22	20-21	19-20
Nettoomsättning	481 275	481 275	460 350	460 350	460 450
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	563	563	538	538	538
Andel årsavgift, % av nettoom.	100%	100%	100%	100%	100%
Räntekostnad, kr/kvm	98,81	82,64	48,53	47,52	49,85
Ränteintäkt, kr/kvm	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
Drift. ex underhåll, kr/kvm	71	66	61	84	52
Taxeringsvärde, kr/kvm	10 152	10 152	10 152	7 949	7 949
Behållning yttre fond, kr/kvm	1 105	894	732	622	561
Avskrivning, kr/kvm	159	159	136	136	136
Årets resultat, kr	70 787	119 092	120 962	68 340	34 166
Årets likviditetsöverskott, kr	206 662	254 967	237 462	184 840	50 666
Total låneskuld, kr	2 030 828	2 150 828	2 270 828	2 390 828	2 510 828
Skuldsättning, kr/kvm	2 375	2 516	2 656	2 796	2 937
Nettoskuldsättning, kr/kvm	1 407	1 649	1 789	2 091	2 403
Räntekänslighet, %	4,22%	4,47%	4,93%	5,19%	5,45%
Kassabehållning, kr/kvm	968	867	867	705	534
Sparande, kr/kvm	242	298	278	216	59
Balansomslutning, kr	4 485 870	4 531 729	4 551 037	4 545 978	4 515 217
Soliditet, %	54%	52%	49%	7%	45%
Likviditet, %	112%	101%	408%	456%	359%

Referenssiffror

Antal kvm BOA	855
Lokaler	0
Totalt	855

BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2032-06-01	3,75%	1 408 900 kr	100 000
Stadshypotek	2024-09-03	5,10%	621 928 kr	20 000
			2 030 828 kr	120 000

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	797 504	764 637	677 130	119 092
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		180 000	-180 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut				
Balanseras i ny räkning			119 092	-119 092
Årets resultat, kr				70 787
Belopp vid årets utgång	797 504	944 637	616 222	70 787

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	616 222 kr
Årets resultat	70 787 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-180 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	507 009 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	507 009 kr
-------------------------	------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2)



Resultaträkning

	Not.	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		481 275	481 275
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		481 275	481 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-60 572	-56 483
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-43 863	-13 176
Övriga kostnader	2	-3 074	-7 991
Personalkostnader	3	-11 021	-7 714
Fastighetsavgift/skatt		-71 604	-70 309
Avskrivningar	4	-135 875	-135 875
Summa rörelsekostnader		-326 009	-291 548
Rörelseresultat		155 266	189 727
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	20
Räntekostnader		-84 479	-70 655
Summa finansiella poster		-84 479	-70 635
Resultat efter finansiella poster		70 787	119 092
Resultat före skatt		70 787	119 092
Årets resultat		70 787	119 092

Balansräkning

	Not.	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 564 656	3 664 656
		0	16 500
		58 125	77 500
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		3 622 781	3 758 656
Summa anläggningstillgångar		3 622 781	3 758 656
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 671	31 817
Övriga fordringar		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		35 671	31 817
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		827 418	741 256
<i>Summa kassa och bank</i>		827 418	741 256
Summa omsättningstillgångar		863 089	773 073
SUMMA TILLGÅNGAR		4 485 870	4 531 729

Balansräkning

	Not.	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		797 504	797 504
Fond för yttre underhåll		944 637	764 637
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 742 141	1 562 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		616 222	677 130
Årets resultat		70 787	119 092
<i>Summa fritt eget kapital</i>		687 009	796 222
Summa eget kapital		2 429 150	2 358 363
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		1 288 900	1 408 900
Summa långfristiga skulder		1 288 900	1 408 900
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		741 928	741 928
Leverantörsskulder		2 086	2 005
Förskottsbetalada avgifter		37 200	41 850
Skatteskulder		-20 029	-26 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 635	4 952
Summa kortfristiga skulder		767 820	764 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 485 870	4 531 729

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Not. 1 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-26 936	-29 012
Förvaltning, admin	-24 546	-23 721
Möteskostnader	-5 340	0
OVK	0	0
Revision	-3 750	-3 750
Summa	-60 572	-56 483
Not. 2 Övriga kostnader		
Bredband		
Övriga fastighetskostnader	0	-6 250
Kontorsmaterial	-6	0
Porto	-60	0
Kopieringskostnader	-1 225	0
Bankkostnader	-1 783	-1 741
Kreditupplysningar	0	0
Bolagsverket	0	0
Summa	-3 074	-7 991
Not. 3 Löner och arvode		
<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-10 000	-7 000
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-10 000</i>	<i>-7 000</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-1 021	-714
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-11 021</i>	<i>-7 714</i>

Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Mark	539 000	539 000
Anskaffningsvärde byggnader	9 814 731	9 814 731
Akkumulerade avskrivningar	-6 689 075	-6 589 075
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Fiberinstallation	82 500	82 500
Akkumulerade avskrivningar	-66 000	-49 500
Årets avskrivningar	-16 500	-16 500
Laddboxar	96 875	96 875
Akkumulerade avskrivningar	-19 375	0
Årets avskrivningar	-19 375	-19 375
Summa	3 083 781	3 219 656

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	6 667 000	6 667 000
Summa ställda säkerheter	6 667 000	6 667 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRFAXET

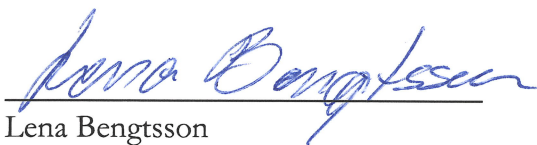
Norje 2024-



Rolf Björkhem, ordförande



Britt-Inger Larsen



Lena Bengtsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024-

08-28



Berit Danielson

Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Axet. Org-nr 716405-6173.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Axet för år 2023-07-01 - 2024-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande:

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 2024-06-30 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Axet för år 2023-07-01 - 2024-06-30.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

BUDGET

		Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024-07-01	2023-07-01	2022-07-01	2022-07-01	2021-07-01
		2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Konto	Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	502 200	502 200	481 275	502 200	460 350
	Bjuder på avgiften i januari	-41 850	-41 850	0	-41 850	0
3540	Påminnelseavgift	0	0	0	0	0
8310	Skattefria ränteintäkter	0	0	0	0	0
Summa intäkter		460 350	460 350	481 275	460 350	460 350
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4143	Energideklaration	0	0	0	0	28 125
4301	Löpande reparationer	20 000	20 000	13 176	20 000	1 238
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
4550	Underhåll av huskropp	0	0	0	0	86 417
Summa underhåll och reparationer		20 000	20 000	13 176	20 000	115 780
4781	Förvaltning Ekonomisk	24 000	24 000	23 721	23 300	17 256
6490	Registreringsavgift	1 000	1 000	0	1 000	1 000
Summa förvaltning och obligatoriska avgift		25 000	25 000	23 721	24 300	18 256
4630	Vatten	0	0	0	0	0
4640	Sophantering	0	0	0	0	0
4711	Försäkring	30 000	30 000	29 012	30 000	24 235
4800	Fastighetsavgift	65 100	65 100	70 309	65 100	50 970
5190	Övriga fastighetskostnader	1 500	1 500	6 250	1 500	1 216
5460	Förbrukningsmaterial	0	0	0	0	0
6061	Kreditupplysning	300	300	0	0	175
6110	Kontorsmateriel	0	0	0	0	0
6250	Porto	0	0	0	0	124
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnad	2 500	2 500	0	2 500	0
6520	Tryckning, kopiering	2 000	2 000	0	2 000	1 304
Summa driftskostnader		101 400	101 400	105 571	101 100	78 024
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 741	2 000	1 799
8410	Räntor	74 000	74 000	70 655	73 700	40 626
8423	Kostnadsräntor för skatter	0	0	-20	0	0
Summa bankkostnader och räntor		76 000	76 000	72 376	75 700	42 425
7010	Löner	10 000	10 000	0	10 000	9 750
6410	Styrelsearvode	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
6421	Revisionsarvode	4 000	4 000	3 750	3 500	2 250
7510	Arbetsgivaravgifter	5 400	5 400	714	5 400	1 710
7331	Skattefria bilersättningar	0	0	0	0	315
Summa löner och arvoden		26 400	26 400	11 464	25 900	21 025
Resultat före avskrivning och avsättning till fond		211 550	211 550	254 967	213 350	184 841
7821	Avskrivning byggnader	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
7833	Avskrivning Fiber	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
7834	Avskrivning Laddboxar	19 375	19 375	19 375	0	0
Summa avskrivningar		135 875	135 875	135 875	116 500	116 500
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	180 000	180 000	0	180 000	0
Summa avsättning yttre fond		180 000	180 000	0	180 000	0
Överskott / Underskott		-104 325	-104 325	119 092	-83 150	68 341
Summa kostnader		460 350	460 350	481 275	460 350	460 350



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

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, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man 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.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls 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, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV 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.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se