

Årsredovisning för

BRF LINDEN

785000-1715



Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linden, 785000-1715 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2024-04-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jennie Järverud, Ordförande
Emma Larsson, Kassör
Anders Bramefjord, Sekreterare
Erik Norin, Ledamot
Gunnar Strand, Ledamot
Erik Anderman, Ledamot
Anders Elvelind, Ledamot

Suppleanter har varit: Anna-Karin Björnström

Valberedning

Valberedare har varit: Karin Haglund och Rebecka Kindstrand.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Anders Bramefjord, Anna-Karin Björnström, Jennie Järverud, Emma Larsson och Erik Anderman.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledmöter Jennie Järverud, Anders Elvelind och Anders Bramefjord, två i förening.

Revisorer:

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

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 52 medlemmar. Under året har 3 bostadsrätt överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

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 2025 till 9525 kr per småhus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet. Avgiften är indexreglerad och knuten till inkomstbasbeloppet.

Byggnadernas tekniska status

Underhåll under året

Den 28 februari 2024 gjorde föreningen den sista reparationsinsatsen efter översvämningen 2,5 år tidigare, den 18 augusti 2021.

2024 har varit ett år av återhämtning efter översvämningen 2021 och omfattande reliningsarbeten under 2023. Endast smärre reparationer har genomförts t.ex. översyn av skadade snöräcken och justering av ett par entrébroar. Dessutom har en arborist gjort en översyn av bostadsrättsföreningens trädbestånd, varvid en stor björk och ett par mindre träd har fällts.

Relining av tvättstuga och undercentral har beställts och delvis utförts under 2024.

Lagning av bjälklag i torkrum samt undercentral har beställts under 2024 och kommer att utföras Q1 2025.

Planerat underhåll kommande år

Nya tätskikt balkonger. En första etapp 2025.

Successivt under 2025/2026 kommer det ske justering av entrétrappor, målning av entrétak och smide, byte av hänggrännor och stuprör på entrétak samt slipning och behandling av ytterdörrarnas utsida.

Utfört Underhåll / Förbättring

	År
Översyn av föreningens träd av arborist	2024
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
Radonmätning och radonsanering. 6 fläktar på dräneringsledningar, igengjutning av golv i matkällaren mm	2010-13
Renovering av balkonger. Ny betong i frmakant, 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

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 684 kr/kvm. 2024 höjdes avgifterna med 12%.

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.

Elavtal, Gävle Energi

Avtal Fjärrvärme, Gävle Energi

Övriga avtal, snöröjning, Åby Gård, gräsklippning, Veteranpoolen

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Relining av tvättstuga och undercentral har beställts och delvis utförts under 2024.

Lagning av bjälklag i torkrum samt undercentral har också beställts under 2024 och kommer att utföras q1 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	684	614	595	598
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	19	3	3	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	151	83	176	190
Räntekänslighet	3	3	3	3
Energikostnad/kvm	221	204	195	179
Nettoomsättning	2 566 489	2 305 351	2 243 333	2 254 578
Resultat efter finansiella poster	427 400	-1 912 104	-567 632	548 355
Soliditet, %	-10	-16	8	13
Likviditet	3	1	1	2
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	16	16	16	16
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	-		68	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	37	37	37	36

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.

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	-84 430	-549 181	-1 912 104
Balansering av fg år resultat			-1 912 104	1 912 104
Avsättning yttre fond enl stadgar		60 397	-60 398	
Årets resultat				427 400
Belopp vid årets slut	1 260 750	-24 033	-2 521 683	427 400

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 521 683
årets resultat	427 400
Totalt	-2 094 283
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-60 397
balanseras i ny räkning	-2 154 680

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

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning			
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2	2 566 489	2 305 351
		2 566 489	2 305 351
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 582 510	-3 730 941
Personalkostnader	4	-29 193	-29 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-134 834	-134 834
Summa rörelsekostnader		-1 746 537	-3 894 959
Rörelseresultat		819 952	-1 589 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 431	9 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 983	-332 179
Summa finansiella poster		-392 552	-322 496
Resultat efter finansiella poster		427 400	-1 912 104
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		427 400	-1 912 104
Skatter			
Årets resultat		427 400	-1 912 104

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 163 783	7 289 547
Maskiner och andra tekniska anläggningar		66 273	75 343
Summa materiella anläggningstillgångar		7 230 056	7 364 890
Summa anläggningstillgångar		7 230 056	7 364 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2	-
Övriga fordringar		24	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 012	26 838
Summa kortfristiga fordringar		29 038	26 866
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 196 922	880 486
Summa kassa och bank		1 196 922	880 486
Summa omsättningstillgångar		1 225 960	907 352
SUMMA TILLGÅNGAR		8 456 016	8 272 242

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 260 750	1 260 750
Reservfond		-24 033	-84 430
Summa bundet eget kapital		1 236 717	1 176 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 521 683	-549 181
Årets resultat		427 400	-1 912 104
Summa fritt eget kapital		-2 094 283	-2 461 285
Summa eget kapital		-857 566	-1 284 965
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 217	133 450
Skatteskulder		5 384	15 162
Övriga skulder		8 821 269	8 949 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 712	459 118
Summa kortfristiga skulder		9 313 582	9 557 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 456 016	8 272 242

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	427 400	-1 912 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	134 833	177 752
	562 233	-1 734 352
Betald skatt		10 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	562 233	-1 723 678
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 172	45 128
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-115 417	32 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 644	-1 645 879
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-27 812
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 812
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		2 000 000
Amortering av låneskulder	-128 208	-128 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 208	1 871 792
Årets kassaflöde	316 436	198 101
Likvida medel vid årets början	880 486	682 386
Likvida medel vid årets slut	1 196 922	880 487

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 318 484	2 070 048
P-plats	112 279	112 656
Övriga intäkter	14 096	2 769
Bredband	119 880	119 880
Gräsklippning	1 750	
Summa	2 566 489	2 305 353

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård	25 282	23 028
Gemensamma utrymmen	12 632	2 815
Gård	20 985	14 375
Förbrukningsmaterial	169	
Snöröjning	53 815	112 848
	112 883	153 066
Reparationer		
Fastigheten	39 359	136 872
Mark/Gård/Utemiljö	1 694	
Vattenskada		38 275
	41 053	175 147
Periodiskt underhåll		
Relining		2 033 402
		2 033 402
Taxebundna kostnader		
El	28 771	41 447
Elavläsning	-9 363	1 772
Värme	588 427	562 918
Vatten och avlopp	160 895	121 108
Sophämtning	79 175	79 823
	847 905	807 068
Övriga driftskostnader		
Kabel-Tv	134 929	130 963
Försäkring	86 072	75 299
	221 001	206 262
Fastighetsavgift	285 750	278 610
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	12 618	12 618
Fritids- och trivselkostnader	3 571	
Administration	8 452	5 108
Redovisningstjänster	42 904	40 800
Portokostnad	1 927	2 402
Bankkostnader	4 446	16 458
	359 668	355 996
Totalt rörelsens kostnader	1 582 510	3 730 941

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Män	5	4
Kvinnor	2	3
Totalt	7	7

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	22 970	22 970
Ersättning revisor	1 000	1 000
Sociala kostnader	5 223	5 214
Summa	29 193	29 184

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 491 941	13 491 941
	13 491 941	13 491 941
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 202 394	-6 076 630
-Årets avskrivning enligt plan	-125 764	-125 764
	-6 328 158	-6 202 394
Redovisat värde vid årets slut	7 163 783	7 289 547
Taxeringsvärde	48 680 000	46 692 000
- 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 -538	2025-01-21	4,05	-	1 600 000
Stadshypotek -103	2025-01-13	4,05	27 112	1 433 246
Stadshypotek -852	2025-01-13	4,05	80 000	2 000 000
Stadshypotek -418	2025-01-21	4,05	21 096	1 788 023
Stadshypotek -007	2025-01-07	4,05		2 000 000
Delsumma				8 821 269
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-8 821 269
Summa			128 208	-

Lån som förfaller under 2025 är lagd som en kortfristig skuld

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

8 427 000

8 427 000

Summa ställda säkerheter

8 427 000

8 427 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

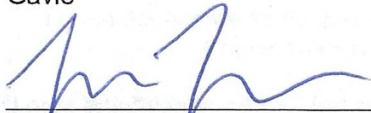
Inga

Inga

Summa eventualförpliktelser

Underskrifter

Gävle

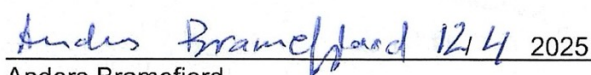

Jennie Järverud
Styrelseordförande

/

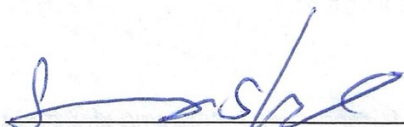
2025


Emma Larsson

22/4 2025

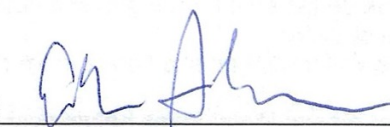

Anders Bramefjord 22/4 2025
Erik Norin

22/4 2025

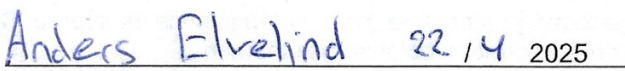

Gunnar Strand

/

2025

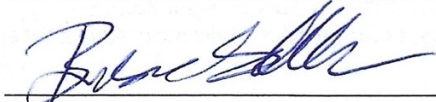
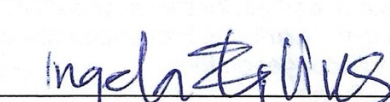

Erik Anderman

/ 2025


Anders Elvelind 22/4 2025

Anders Elvelind

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025


Bessam Saleh
Revisor
Ingela Ehrling
Revisor

Kommentar:

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

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla 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 revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

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

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna

pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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