

Årsredovisning för

BRF UNGERN

716413-5423

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ungern, 716413-5423, med säte i Gävle, får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Ungern har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Kaplansgatan 13-15 och Staketgatan 12 A-16 i GÄVLE.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lucas Slott, Ordförande
Elsabeth Viklund, Ledamot
Lina Svahn, Ledamot
Carina Frisk, Ledamot
Vincent Ramires-Givell, Ledamot

Suppleanter har varit: Eva Thelin Myrbäck, Annette Palmér och Gustav Fröjdlund.

Valberedning

Valberedare har varit: Johan Stugholm och Guido Ripke.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Lucas Slott, Vincent Ramirez Givell, Lina Svahn, Eva Thelin Myrbäck och Gustav Fröjdlund.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:

Peter Lindkvist, Revisor BOREV Revision AB.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 86 st (fg år 86 st) medlemmar. Under året har 6 st bostadsrätter (fg år 8 st) överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enl stadgar och taget styrelsebeslut:

- Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (för 2025; 1470 kr).
- Pantsättningsavgift uttages med 1% av Prisbasbeloppet (för 2025; 588 kr)
- Andrahandsuthyrningsavgift uttages med 10% med 1/12 per månad av Prisbasbeloppet (för 2025, 5880 kr)

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Finansiering

Information om lånesituationen, se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet, Väster 25:19-20, Gävle, består av 3 flerbostadshus, i 3-4 våningar, med totalt 65 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 4065 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 3532 kvm.

Marken ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

13 lgh om 1 rum och kök

1 lgh om 1 rum och kök och kokskåp

19 lgh om 2 rum och kök

8 lgh om 2 rum och kokvrå

24 lgh om 3 rum och kök

Den totala lokalytan är 488. Varav fr 458 kvm är under gällande kontrakt.

1 lokal å 180 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2025-03-31 (2028-03-31)

1 lokal å 83 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2026-02-28

1 lokal å 130 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2026-03-31

1 lokal å 65 kvm, kontrakt gällande t.v.

1 lokal å 83 kvm, kontrakt gällande minst t o m vakant

Genomsnittlig lokalhyra per kvm 612 kr/kvm.

Föreningen har 40 st parkeringsplatser med eluttag, för uthyrning internt.

Föreningen hyr även ut 2 förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF Bostadsrättstillägg ingår, men styrelsen rekommenderar alla att ha en egen hemförsäkring.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes mellan 1948-1951 och ROT-renoverades 1989 och har åsatts värdeår 1989. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

Energideklaration

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Ungerns senaste utfördes under 2019.

OVK

Den obligatoriska ventilationskontrollen utfördes senast under 2019. Nästa tillfälle för OVK är således under 2025.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll som mindre underhåll och löpande reparationer kan nämnas:

Byte bastumanöverpanel, utvändigt målning fönster delvis utfört Kaplansgatan 13 och Staketgatan, byte värmepump, renovering gavel Kaplansgatan 13, byte vattenmätare, byte elmätare.

Planerat underhåll

Utöver mindre underhåll och löpande reparationer kan nämnas:

OVK. Montering plåstramper sophus tre dörrar, montering släpplister sophus tre dörrar, byte tvättmaskin Staketgatan 12 B, utvändigt målning fönster under 2025-2026, totalt 364 stycken/2 = 182 stycken per år, översyn skyddsrum.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgick för 2024 till 824 kr/kvm.
Månadsavgiften höjdes med 7% från 1 januari 2024 och parkeringsplatserna höjdes med 100 kr, från 200 kr till 300 kr/månad.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning samt städning finns tecknat med Egendomsbyrån B&L AB (tidigare Vdahem Entreprenad AB)
Avtal om hissarnas skötsel finns med Nordic Lift Tech (tidigare Hissbyggarna TGS AB)
El och fjärrvärme levereras av Gävle Energi
Internet och TV levereras av Tele2 (fd ComHem)
Ventilation sköts av ITEM.
Sophämtning finns avtal med Stena Recycling samt Gästrike Återvinnare.
Lås & Nyckel AB för nyckelhantering.

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.
Underhållsplan finns upprättad 2015 och uppdaterades under 2023.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga

Uppllysning vid förlust

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 853 098	3 611 190	3 310 413	3 385 302
Resultat efter finansiella poster	-34 783	214 583	402 306	-859 384
Soliditet, %	34	34	33	32
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	824	793	746	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	87	89	92	
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	4 193	4 270	4 277	
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	4 697	4 783	4 869	
Sparande per kvadratmeter	73	103	159	
Räntekänslighet	6	7	8	
Energikostnad per totalyta	220	216	234	

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal. Därav kan det skilja på det som benämns som årsavgift i flerårsöversikten mot för vad som avser årsavgift i noten för intäkter.

Skuldsättning

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	1 016 397	773 436	3 477 068	4 978 869	214 583
Balansering av fg år resultat				214 583	-214 583
Avsättning yttre fond enl stadgar utfört underhåll under året			317 110	-317 110	
Årets resultat					-34 783
Belopp vid årets slut	1 016 397	773 436	3 794 178	4 876 342	-34 783

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 876 342
årets resultat	-34 783
Totalt	4 841 559
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	317 110
-anspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-
-balanseras i ny räkning	4 524 449
Totalt	4 841 559

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 853 098	3 611 190
Övriga rörelseintäkter	2	-	83 542
Summa rörelseintäkter		3 853 098	3 694 732
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-2 735 529	-2 669 362
Personalkostnader	4	-94 764	-96 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-330 027	-345 811
Summa rörelsekostnader		-3 160 320	-3 111 494
Rörelseresultat		692 778	583 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 734	23 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-762 295	-392 139
Summa finansiella poster		-727 561	-368 655
Resultat efter finansiella poster		-34 783	214 583
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-34 783	214 583
Skatter			
Årets resultat		-34 783	214 583

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 584 553	27 892 283
Inventarier, verktyg och installationer	6	67 698	89 995
Summa materiella anläggningstillgångar		27 652 251	27 982 278
Summa anläggningstillgångar		27 652 251	27 982 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 263	155
Övriga fordringar		26 413	925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 360	141 171
Summa kortfristiga fordringar		239 036	142 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 451 717	2 628 900
Summa kassa och bank		2 451 717	2 628 900
Summa omsättningstillgångar		2 690 753	2 771 151
SUMMA TILLGÅNGAR		30 343 004	30 753 429

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		1 789 833	1 789 833
Yttre Underhållsfond		3 794 178	3 477 068
Summa bundet eget kapital		5 584 011	5 266 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 876 342	4 978 869
Årets resultat		-34 783	214 583
Summa fritt eget kapital		4 841 559	5 193 452
Summa eget kapital		10 425 570	10 460 353
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	10 360 699	16 616 728
Summa långfristiga skulder		10 360 699	16 616 728
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 730 979	2 824 834
Leverantörsskulder		213 851	268 080
Skatteskulder		11 788	10 256
Övriga skulder		83 701	51 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 416	522 071
Summa kortfristiga skulder		9 556 735	3 676 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 343 004	30 753 429

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-34 783	214 583
Justeringer för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	330 027	345 811
	<u>295 244</u>	<u>560 394</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	295 244	560 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-96 785	65 936
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-25 658	168 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172 801	794 625
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-66 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 163
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-349 984	-349 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 984	-349 984
Årets kassaflöde	-177 183	378 478
Likvida medel vid årets början	2 628 900	2 250 422
Likvida medel vid årets slut	2 451 717	2 628 900

Not 1 Noter

Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 i BRF och Årsredovisning i mindre företag. (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Markanläggningar	20
-Låssystem	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 962 824	2 768 952
Hysesintäkter lokal	297 864	248 630
Förråd	9 600	9 600
P-plats	152 400	107 031
Kabel-TV	16 380	16 380
El	96 842	151 996
Bostadsrättstillägg (försäkring)	19 500	19 500
Fjärrvärmeavgifter	272 940	272 940
Pant-, överlåtelse- samt andrahandsavgifter	24 509	15 742
Övriga intäkter	239	419
Summa	3 853 098	3 611 190

Övriga rörelseintäkter

Elstöd	83 542
Summa	83 542

I årsavgiften ingår vatten, el, fjärrvärme, försäkring, kabel-TV

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	91 791	71 938
El vidarefakturerad IMD	127 410	180 896
Elavläsning	4 902	3 990
Värme	519 116	516 765
Sotning		59 935
Vatten och avlopp	293 010	241 411
Sophämtning	101 081	111 416
Snöröjning/sandning	145 435	142 775
Städning		3 880
Fastighetskötsel	185 969	130 059
Kabel-TV och Bredband	153 865	120 550
Hissar	133 066	107 338
Reparation och underhåll	451 533	326 761
Fastighetsskatt	128 960	126 295
Försäkring	146 513	138 440
Representation	3 444	3 607
Övriga fastighetskostnader	70 912	68 065
Diverse; kontorsmaterial, porto, bankkostnader etc	17 843	18 967
Redovisningstjänster	115 747	113 383
Revisionsarvode	16 139	13 346
Medlemsavgifter Branschorganisationer	13 562	13 562
Befarade kundförluster		11 127
Förvaltningskostnader	15 231	144 856
Summa	2 735 529	2 669 362

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	75 498	71 998
Ersättning särskilt uppdrag		4 998
Sociala kostnader	19 266	19 325
Summa	94 764	96 321

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 160 156	37 160 156
	37 160 156	37 160 156
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 267 873	-8 960 143
-Årets avskrivning enligt plan	-307 730	-307 730
	-9 575 603	-9 267 873
Redovisat värde vid årets slut	27 584 553	27 892 283

Fastighetsbeteckning Väster 25:19-20

Taxeringsvärde	61 860 000	61 860 000
- varav byggnad	44 441 000	44 441 000
- varav mark	17 419 000	17 419 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	560 777	494 614
-Nyanskaffningar		66 163
Vid årets slut	560 777	560 777
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-470 782	-432 701
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-22 297	-38 081
Vid årets slut	-493 079	-470 782
Redovisat värde vid årets slut	67 698	89 995

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -644	2025-12-01	4,20	100 000	8 456 000
Stadshypotek -855	2026-03-01	4,41	100 000	3 665 513
Stadshypotek -224	2027-04-30	3,99	50 004	2 474 950
Stadshypotek -871	2028-03-30	3,66	124 975	4 495 215

Avgår kortfristig del av långfristig skuld		-8 730 979
Total	374 979	10 360 699

Kortfristig del av långfristig skuld	-8 730 979
-varav avser planerad amortering	-274 979
-varav avser villkorsändring av lån	-8 456 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	33 378 000	33 378 000
Summa ställda säkerheter	33 378 000	33 378 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Underskrifter

GÄVLE (Datum anges per underskrift för styrelsen)

2025-05-23

Lucas Slott
Lucas Slott
Styrelseordförande

2025-05-29

Carina Frisk
Carina Frisk
Ledamot

2025-05-28

Elisabeth Viklund
Elisabeth Viklund
Ledamot

2025-05-28

Vincent Ramirez-Givell
Vincent Ramirez-Givell
Ledamot

2025-05-28

Lina Svahn
Lina Svahn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2/6 2025

Peter Lindqvist
Peter Lindqvist, Revisor
BOREV Revision AB

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 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 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ungern, org.nr 716413-5423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ungern för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risker 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Ungern för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Uppsala den 2 juni 2025



Peter Lindqvist
Revisor