

Årsredovisning för

Brf Lancetten nr 1 i Gävle

769631-1989

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lancetten nr 1 i Gävle, 769631-1989, med säte i Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

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 27 maj 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Rune, ordförande
David Rudberg, sekreterare
Jens Fornander, kassör
Klara Keijser, ledamot
Mats Hall, ledamot

Valberedning

Valberedare har varit: Ingemo Åström 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 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 58 st (fg år 56 st) medlemmar. Under året har 7 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 2025 är överlåtelseavgiften 1 470 kr och pantsättningsavgiften 588 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

Ytterdörrar och källardörrar har försetts med brytskydd. Tvättmaskin har renoverats. Balkonger på vardera gavel (ovanför entrén vid 1A resp 1B) har renoverats.

Planerat underhåll

Renovering av balkongers läkage. Dränering av grunden.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes från och med 1/1 2025 med 5%
Genomsnittlig årsavgift uppgår herefter till 1 128 kr/kvm.
Likviditetsprognosen för 2025 visar inget höjningsbehov.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal fastighetsskötsel - Co-FI Allservice AB och Egendomsbyrån.
Avtal Städning - Egendomsbyrån.
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 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025.
Avsättning sker enligt föreningens underhållsplan.
Föreningens underhållsplan sträcker sig från 2018-2037.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

| Flerårsöversikt | 2024 | 2023 | 2022 | Belopp i kr 2021 |
|--|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 206 011 | 1 210 426 | 1 088 803 | 1 077 240 |
| Resultat efter finansiella poster | -45 389 | -7 741 | -223 981 | 2 339 |
| Soliditet, % | 75,8% | 75,5% | 75,4% | 75,5% |
| Kassalikviditet % | 463 | 391 | 366 | 452 |
| Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt | 1 128 | 1 128 | 1 001 | 1 001 |
| Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter % | 90 | 90 | 91 | 92 |
| Skuldsättning per kvm | 8 378 | 8 469 | 8 561 | 8 652 |
| Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt | 8 378 | 8 469 | 8 561 | 8 652 |
| Sparande per kvm | 215 | 253 | 35 | 263 |
| Räntekänslighet | 8 | 8 | 9 | 9 |
| Energikostnad per kvm | 364 | 357 | 408 | 330 |

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. För Brf Lancetten nr 1 är kabel-tv ett tvingande tillägg.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen ökade kostnader på grund av fortsatta problem med läckage och därtill kopplade kostnader.

Åtgärder inbrott/mer omfattande fastighetsskötsel.

Årsavgifterna höjdes från och med 1/1 2025 med 5%.

Eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets början | 26 960 000 | 246 444 | -239 549 | -7 741 |
| Omföring fg års resultat | | | -7 741 | 7 741 |
| Avsättning yttre fond | | 22 000 | -22 000 | |
| Årets resultat | | | | -45 389 |
| Belopp vid årets slut | 26 960 000 | 268 444 | -269 290 | -45 389 |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -269 290 |
| Årets resultat | -45 389 |
| Totalt | -314 679 |

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 -336 679

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

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> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseresultat | | | |
| <i>Rörelseintäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 206 011 | 1 210 426 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 206 011 | 1 210 426 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -942 954 | -887 034 |
| Personalkostnader | 4 | -4 975 | -5 970 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -258 479 | -258 479 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 206 408 | -1 151 483 |
| Rörelseresultat | | -397 | 58 943 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 22 318 | 295 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -67 310 | -66 979 |
| Summa finansiella poster | | -44 992 | -66 684 |
| Resultat efter finansiella poster | | -45 389 | -7 741 |
| Resultat före skatt | | -45 389 | -7 741 |
| Årets resultat | | -45 389 | -7 741 |

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 | 33 701 289 | 33 959 768 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 701 289 | 33 959 768 |
| Summa anläggningstillgångar | | 33 701 289 | 33 959 768 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 40 | 2 440 |
| Övriga fordringar | | 1 044 | 102 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 23 313 | 21 959 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 24 397 | 24 501 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 782 630 | 1 713 830 |
| Summa kassa och bank | | 1 782 630 | 1 713 830 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 807 027 | 1 738 331 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 35 508 316 | 35 698 099 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 26 960 000 | 26 960 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 268 444 | 246 444 |
| Summa bundet eget kapital | | 27 228 444 | 27 206 444 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -269 290 | -239 549 |
| Årets resultat | | -45 389 | -7 741 |
| Summa fritt eget kapital | | -314 679 | -247 290 |
| Summa eget kapital | | 26 913 765 | 26 959 154 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | | |
| <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> | 6 | 8 203 800 | 8 294 200 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>8 203 800</u> | <u>8 294 200</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> | 6 | 90 400 | 90 400 |
| <i>Leverantörsskulder</i> | | 68 548 | 123 796 |
| <i>Skatteskulder</i> | | 79 230 | 79 230 |
| <i>Övriga skulder</i> | | - | 5 891 |
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | 152 573 | 145 428 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>390 751</u> | <u>444 745</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>35 508 316</u> | <u>35 698 099</u> |

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 | -45 389 | -7 741 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 258 479 | 258 479 |
| | <u>213 090</u> | <u>250 738</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 213 090 | 250 738 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 104 | -3 066 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -53 994 | 18 032 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 159 200 | 265 704 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -90 400 | -90 400 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -90 400 | -90 400 |
| Årets kassaflöde | 68 800 | 175 304 |
| Likvida medel vid årets början | 1 713 830 | 1 538 526 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 782 630 | 1 713 830 |

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> | 2024 |
|-----------------------------------|-------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 0,8 % |

Not 2 Intäkternas fördelning

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 1 088 448 | 1 088 448 |
| P-plats ej moms | 78 460 | 83 050 |
| Kabel-TV | 28 320 | 28 320 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 11 701 | 9 348 |
| Övriga fakturerade kostnader | -918 | 1 260 |
| Summa | 1 206 011 | 1 210 426 |

Not 3 Kostnadernas fördelning

| Fastighetskostnader | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll | 143 051 | 113 621 |
| Fastighetsel | 101 308 | 111 057 |
| Uppvärmning | 123 460 | 124 574 |
| Vatten | 135 894 | 117 639 |
| Sophämtning | 44 964 | 50 641 |
| Snöröjning | 74 799 | 106 698 |
| Markskötsel | 54 490 | 1 197 |
| Kabel-TV | 33 140 | 31 126 |
| Fastighetsskötsel | 50 475 | 45 375 |
| Trappstädning | 1 013 | |
| Fastighetsförsäkring | 28 815 | 27 459 |
| Fastighetsavgift | 39 615 | 39 615 |
| Övriga kostnader | 5 614 | 14 200 |
| | 836 638 | 783 202 |
| Övriga rörelsekostnader | | |
| Adm, kontor samt övrigt | 15 824 | 21 615 |
| Redovisningstjänster | 68 124 | 65 024 |
| Revisor | 15 300 | 10 125 |
| Medlems-och föreningsavgifter | 7 068 | 7 068 |
| | 106 316 | 103 832 |
| Summa: | 942 954 | 887 034 |

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode | 4 975 | 5 970 |
| | 4 975 | 5 970 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 35 900 000 | 35 900 000 |
| | <u>35 900 000</u> | <u>35 900 000</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 940 232 | -1 681 753 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -258 479 | -258 479 |
| | <u>-2 198 711</u> | <u>-1 940 232</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 33 701 289 | 33 959 768 |
| Taxeringsvärde | 13 250 000 | 13 250 000 |
| -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 | 8 294 200 |
| | | | <u>-90 400</u> | <u>8 294 200</u> |
| Avgår kortfristig del av långfristig skuld | | | | -90 400 |
| | | | | <u>8 203 800</u> |
| Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen | | | | 7 842 200 |

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <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 |

Eventalförpliktelser

| | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventalförpliktelser | inga | inga |
| Summa eventalförpliktelser | <u>inga</u> | <u>inga</u> |

Underskrifter

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Rune
Styrelseordförande

David Rudberg

Mats Hall

Klara Keijser

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 fastighetsslånen 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 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 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, fastighetskatt 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 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.