

Årsredovisning för

BRF BÄCKHAGEN

785000-3273

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Dagordning årsstämma för brf Bäckhagen

Måndag 20 april 2015, kl 18.30 i samlingslokalen Fältspatvägen 48.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Upprättande av närvaroförteckning
6. Godkännande av röstlängd
7. Val av två justerare tillika rösträknare
8. Fråga om kallelse till mötet skett enligt stadgarna
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisoreernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om fastställande av budget för verksamhetsåret
14. Beslut i fråga om styrelsens ansvarsfrihet
15. Fastställande av arvode till styrelse och revisorer
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och suppleant
18. Val av valberedning
19. Av medlemmarna anmälda motioner
20. Övriga frågor
21. Mötets avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bäckhagen, 785000-3273 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Bäckhagen 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 Fältspatvägen 2 A - 36 D i Gävle

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2014-04-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Leanderson, Ordförande
Niclas Cronsell, Sekreterare
Gunnar Eriksson, Kassör
Lina Risbecker, Ledamot

Suppleanter har varit: Gerd Lindroos, Agneta Eriksson och Tomas Eklund.

Valberedning

Valberedare har varit: Mattias Larsson, Carolina Edström och Sofia Cronsell.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Bo Leanderson.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledmöter Bo Leanderson och Gunnar Eriksson, två i förening.

Revisorer:

Revisorer har varit Nils Westerlund och Ivan Björklund med Börje Holm som suppleant.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-22. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 161 (162 st fg år) medlemmar. Under året har 4 st bostadsätter överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 10 st radhuskroppar, i 2 våningar jämte källare, samt 8 radhuskroppar, i en våning jämte källare, med totalt 109 bostadsrätter.
Den totala bostadsytan är ca 10582 kvm
Tomten innehas med tomträtt. Tomtmarkens har en yta av ca 36 784 kvm.

Lägenhetsfördelning:
109 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen uppmanar alla att teckna en särskild bostadsrättstilläggsförsäkring utöver hemförsäkringen detta är ett krav enligt stadgarna.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1970 och har åsatts värdeår 1970. 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

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:
- Alla armaturer på utebelysningen har bytts ut.

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:
- Byte av garageportar under februari-mars 2015.
- Uppgradering av kabel-TVnätet.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 534 kr/kvm. För närvarande är ingen avgiftshöjning aktuell.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning saknas.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2014 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2015.
Underhållsplan finns av enklare modell uppförd av styrelsen.

Fonden för inre underhåll

Fonden för inre underhålls avvecklades under 2014 och alla inestående medel är utbetalda.

IB 2014-01-01	350 461
Utbetalt under året	-350 461
UB 2014-12-31	0

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Från och med 2014-01-01 så har det kommit nya lagar och regler för redovisning som bostadsrättsföreningar berörs av. Inför bokslutet per 2014-12-31, så har Brf Bäckhagen valt att redovisa enligt K2

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 653 620	5 130 460	5 130 516	5 132 849
Resultat efter finansiella poster	229 105	-501 241	-726 751	27 410
Soliditet, %	48	30	26	32
Likviditet %	151	89	103	196
Eget kapital	4 989 201	4 669 628	4 342 184	5 101 916
Taxeringsvärde	55 999 000	55 999 000	55 999 000	
-varav byggnad	34 744 000	21 255 000	21 255 000	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	534	485	485	485
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	665	674	684	603
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) i %	12,56	12,74	12,92	
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	13	26	26	-
Ianspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	33	33	93	
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	46	41	41	28

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 154 845
årets resultat	229 106
Totalt	4 383 951
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-167 997
-ianspråkstagande av yttre fond för utfört underhåll under året	230 437
balanseras i ny räkning	4 446 391

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 653 620	5 130 460
Summa rörelseintäkter		5 653 620	5 130 460
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 390 056	-4 691 561
Personalkostnader	4	-233 425	-205 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 487	-521 706
Summa rörelsekostnader		-5 220 968	-5 418 336
Rörelseresultat		432 652	-287 876
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	5 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 606	-218 721
Summa finansiella poster		-203 547	-213 365
Resultat efter finansiella poster		229 105	-501 241
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-	-32 981
Summa bokslutsdispositioner		-	-32 981
Resultat före skatt		229 105	-534 222
Skatter			
Årets resultat		229 105	-534 222

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 819 097	14 416 584
Summa materiella anläggningstillgångar		13 819 097	14 416 584
Summa anläggningstillgångar		13 819 097	14 416 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 548	2 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 861	71 502
Summa kortfristiga fordringar		54 409	73 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 761 139	1 245 787
Summa kassa och bank		1 761 139	1 245 787
Summa omsättningstillgångar		1 815 548	1 319 411
SUMMA TILLGÅNGAR		15 634 645	15 735 995

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/Stiftelsekapital		605 250	605 250
Fond för yttre underhåll		2 445 261	2 535 728
Dispositionsfond		4 154 845	4 598 601
Summa bundet eget kapital		7 205 356	7 739 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		229 105	-534 222
Summa fritt eget kapital		229 105	-534 222
Summa eget kapital		7 434 461	7 205 357
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 936 049	7 136 049
Summa långfristiga skulder		6 936 049	7 136 049
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	-
Leverantörsskulder		234 736	122 256
Skatteskulder		9 940	44 111
Övriga skulder		-	350 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		919 459	877 761
Summa kortfristiga skulder		1 264 135	1 394 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 634 645	15 735 995

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 684 800	16 684 800
 Summa ansvarsförbindelser	inga	inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag/bostadsrättsföreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd. Avskrivningstiden för byggnader har ändrats från tidigare 1000 år till 125 år i samband med övergången till K2.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Målning	10
-Stamventiler	33
-Ombyggnad tak	22
-Fasadrenovering	33

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Intäkternas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 653 560	5 130 360
Övriga intäkter	60	100
Summa	5 653 620	5 130 460

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	722 254	763 149
Värme	1 132 527	1 153 991
Vatten och avlopp	355 754	333 586
Sophämtning	196 944	180 392
Snöröjning/sandning	81 127	167 866
Kabel-TV	139 344	136 355
Bredband	261 600	231 600
Reparation och underhåll	344 519	526 430
Tomträttsavgäld	523 200	523 200
Fastighetsskatt	419 992	419 992
Försäkring	80 472	113 581
Övriga fastighetskostnader	26 886	43 666
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	6 022	5 995
Redovisningstjänster	69 313	69 501
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningskostnader	28 102	20 257
Summa	4 390 056	4 691 561

Not 4 Anställda och personalkostnader***Medelantalet anställda***

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	8	7
Kvinnor	6	6
Totalt	14	13

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvode	107 800	105 200
Vice Vård arvode	12 000	12 000
Lön samt andra ersättningar	79 129	53 000
Sociala kostnader	34 496	34 869
Summa	233 425	205 069

Upplysningar till balansräkning**Not 5 Byggnader och mark**

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 865 277	21 865 277
	21 865 277	21 865 277
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 448 693	-6 926 987
-Årets avskrivning enligt plan	-597 487	-521 706
	-8 046 180	-7 448 693
Redovisat värde vid årets slut	13 819 097	14 416 584

Not 6 Eget kapital

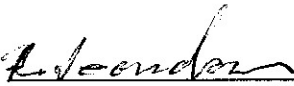
	Stiftelse- kapital	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	605 250	2 535 728	4 598 601	-534 222
Balansering av fg år resultat			-534 222	534 222
Avsättning yttre fond enl stadgar		338 333	-338 333	
lanspråktagande yttre fond		-428 800	428 799	
Årets resultat				229 105
Belopp vid årets slut	605 250	2 445 261	4 154 845	229 105

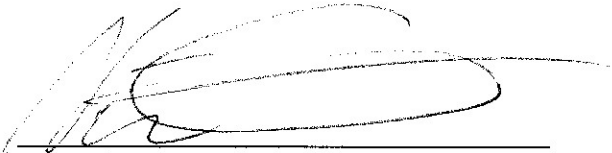
Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

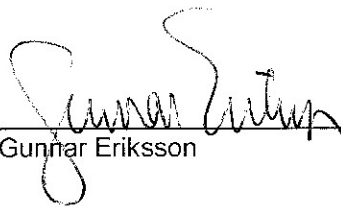
Långivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank Hypotek -316			-	2 056 049
Swedbank -969			100 000	3 980 000
			-	1 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-100 000
Summa			100 000	6 936 049

Underskrifter

Gävle 30 / 3 2015

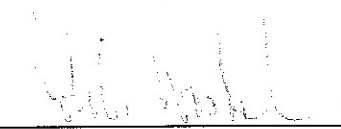

Bo Leanderson


Niclas Cronsell


Gunnar Eriksson


Lina Risbecker

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2015


Nils Westerlund


Ivan Björklund

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bäckhagen

Vi, av föreningen utsedda revisorer, har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2014-01-01--12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringslagen.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att överskottet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den period revisionen omfattar

Gävle 2015-05-02


Ivan Björklund


Nils Westerlund

Bäckhagen, utfall 2013-2014, budget 2015

	Budget 2013	Utfall 2013	Budget 2014	Utfall 2014	Budget 2 015
Intäkter					
Årsavgifter bost	5 130 000	5 130 460	5 653 000	5 653 620	5 653 000
Finansiella intäkter	15 000	5 355	5 000	59	100
S:a intäkter	5 145 000	5 135 815	5 658 000	5 653 679	5 653 100
Kostnader					
<i>Fastighetskostnader</i>					
El	800 000	763 149	800 000	722 254	680 000
Värme	1 050 000	1 153 991	1 200 000	1 132 527	1 200 000
Vatten & avlopp	370 000	333 586	350 000	355 754	360 000
Sophämtning	195 000	180 391	190 000	196 944	200 000
Snöröjning	150 000	167 866	150 000	81 127	150 000
Rep & underhåll	300 000	526 430	400 000	344 519	300 000
Garageportar 2015					966 000 *
Tomträtt	523 000	523 200	523 000	523 200	523 000
Kabel-TV	135 000	136 355	140 000	139 344	80 000
Bredband	230 000	231 600	230 000	261 600	260 000
Fastighetsavgift	420 000	419 992	420 000	419 992	420 000
Försäkring	160 000	113 581	90 000	80 472	85 000
Fastighetskostn	5 000	43 665	40 000	26 886	30 000
<i>Förvaltningskostnader</i>					
Styrelsearvode	100 000	105 200	105 000	107 800	110 000
Övr arvoden (vicev, rev	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000
Förvaltningskostn	20 000	10 746	10 000	18 029	20 000
Redovisningstjänster	70 000	68 376	70 000	69 313	70 000
Övr adm kostn	1 000	2 729	3 000	488	2 000
Medlemsavg	9 000	8 512	9 000	10 074	10 000
<i>Personalkostnader</i>					
Löner	100 000	52 550	70 000	78 525	90 000
Övr ersättningar	3 500	450	1 000	604	1 000
Soc avg mm	30 000	34 869	40 000	34 640	40 000
<i>Avskrivn./Avsättning</i>					
Avskrivn byggnad	520 000	521 706	521 000	597 487	597 000
Inre Fond	33 000	32 981	33 000		
<i>Finansiella kostn</i>					
Räntekostnader	240 000	218 721	220 000	203 606	200 000
Övriga bankkostnader	4 000	5 391	5 000	5 534	6 000
S:a kostnader	5 482 500	5 670 037	5 634 000	5 424 719	6 414 000
Beräknat resultat	-337 500	-534 222	24 000	229 105	-760 900 *

* Resultatet i Budget 2015 påverkas starkt av nya redovisningsregler som gör att vi inte kan fördela kostnaden för de nya garageportarna genom avskrivningar under ett antal år framåt. I stället måste vi ta hela kostnaden på årets resultat.

Underhållsplan för Brf Bäckhagen 2015-2017

	Byggnadsdel	2014-2016
Fasader	Fasader putsyta	70 000
	Socklar	100 000
	Fasadträ målning/byte	
	Ytterdörrar	
Övrigt utvänd.	Balkongräcken	
	Skärmtak/rännor	50 000
	Yttertrapp	150 000
Yttertak	Takplåt/skorstenar	
	Snöskydd/stegar	
Mark	Lekplatser	
	Asfaltytor	50 000
	Gräsytor	
	Planteringsytor, träd, häck	30 000
Sophantering	Soprum/ återvinningshus	
Garage	Tak/reglar	
	Portar	
	Väggar/fasad	50 000
	Eluttag/jordfelsbrytare	
	Ytterbelysning	
Kulvert	Byte rörstråk värme/vatten	
	Avloppsledning gata	
	Avloppsledning golv/stam	
	Dagvatten/brunnar	
Undercentral	Ventiler undercentral	
	Pumpar	
	Korrosionskontroll	
Ledningar	Kabel TV	
	Antennförstärkare	
	EI 230 V	
	Bredband	
Lägenheter	Byte radiator i lgh	500 000
	Byte radiatorventil	
	Golvbrunnar	100 000
	Fönsterkarm/-bågar	
	Avstängningsventil k.v.	
	Avstängningsventil v.v.	
	Källarytternväggar	300 000
	Byte reglerventil	
	Eluttag altan/jordfelsbryt.	
	Jordfelsbrytare på central	
Övrigt	Lyktstolpar/utebelysning	
Föreningslokal	Upprustning	
Summa:		1 400 000

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 arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de 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.