

Årsredovisning för

BRF BÄCKHAGEN

785000-3273

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Dagordning årsstämma för brf Bäckhagen

Måndag 25 april 2016, 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. Revisorernas 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 2015.

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 2015-04-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Suppleanter har varit: Tomas Eklund och Mame Fatou Diouf.

Valberedning

Valberedare har varit: Mattias Larsson, Carolina Edström och Anna Jeppsson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Gunnar Eriksson, Lina Risbecker samt Niclas Cronsell.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

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

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-20. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 160 st (161 st fg år) medlemmar. Under året har 7 st bostadsätter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager inga överlåtelse- eller pantsättningsavgifter i dagsläget.

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.

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:

- Nya garageportar.
- Ny utebelysning.
- Utbyte och renovering av trappsatser.
- Uppgradering av kabel-tv-nätet.

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- ny radonmätning utföras.
- För att minska energiförbrukningen har föreningen beställt en energianalys

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 2015 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2016.

Underhållsplan är under uppbyggnad.

Fonden för inre underhåll

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

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 2015-12-31, så har Brf Bäckhagen valt att redovisa enligt K2

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	5 653 560	5 653 620	5 130 460	5 130 516
Resultat efter finansiella poster	-265 466	229 105	-501 241	-726 751
Soliditet, %	46	48	30	26
Likviditet %	179	151	89	103
Eget kapital	4 786 174	4 989 201	4 669 628	4 342 184
Taxeringsvärde	63 661 000	55 999 000	55 999 000	55 999 000
-varav byggnad	35 430 000	34 744 000	34 744 000	34 744 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	534	534	485	485
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	703	665	684	603
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) i %	11,68	12,56	12,74	12,92
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	78	26	26	-
Ianspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	18	33	93	93
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	14	46	41	28

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 446 391
årets resultat	-265 467
Totalt	4 180 924
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-1 000 000
-ianspråkstagande av yttre fond för utfört underhåll under året	1 177 437
balanseras i ny räkning	4 358 361

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

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 653 560	5 653 620
Summa rörelseintäkter		5 653 560	5 653 620
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 275 582	-4 390 056
Personalkostnader	4	-293 197	-233 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 921	-597 487
Summa rörelsekostnader		-5 743 700	-5 220 968
Rörelseresultat		-90 140	432 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 776	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 102	-203 606
Summa finansiella poster		-175 326	-203 547
Resultat efter finansiella poster		-265 466	229 105
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-265 466	229 105
Skatter			
Årets resultat		-265 466	229 105

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 644 176	13 819 097
Summa materiella anläggningstillgångar		13 644 176	13 819 097
Summa anläggningstillgångar		13 644 176	13 819 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 193	5 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 334	48 861
Summa kortfristiga fordringar		51 527	54 409
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 062 674	1 761 139
Summa kassa och bank		2 062 674	1 761 139
Summa omsättningstillgångar		2 114 201	1 815 548
SUMMA TILLGÅNGAR		15 758 377	15 634 645

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/Stiftelsekapital		605 250	605 250
Fond för yttre underhåll		2 382 821	2 445 261
Dispositionsfond		4 446 391	4 154 845
Summa bundet eget kapital		7 434 462	7 205 356
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-265 466	229 105
Summa fritt eget kapital		-265 466	229 105
Summa eget kapital		7 168 996	7 434 461
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 336 049	6 936 049
Summa långfristiga skulder		7 336 049	6 936 049
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		580 246	234 736
Skatteskulder		53 968	9 940
Övriga skulder		41 955	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		477 163	919 459
Summa kortfristiga skulder		1 253 332	1 264 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 758 377	15 634 645

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	5 653 560	5 653 560
Övriga intäkter	-	60
Summa	5 653 560	5 653 620

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	570 686	722 254
Värme	1 163 548	1 132 527
Vatten och avlopp	381 784	355 754
Sophämtning	203 189	196 944
Snöröjning/sandning	109 499	81 127
Kabel-TV	72 126	139 344
Bredband	261 600	261 600
Reparation och underhåll	313 607	344 519
Yttre renhållning	14 875	-
Garageportar	963 560	-
Tomträttsavgäld	523 200	523 200
Fastighetsskatt	477 457	419 992
Försäkring	74 867	80 472
Övriga fastighetskostnader	42 171	26 886
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	5 915	6 022
Redovisningstjänster	69 125	69 313
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningskostnader	26 373	28 102
Summa	5 275 582	4 390 056

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Män	3	8
Kvinnor	2	6
Totalt	5	14

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvode	102 800	107 800
Vice Vård arvode	12 000	12 000
Lön samt andra ersättningar	136 200	79 129
Sociala kostnader	42 197	34 496
Summa	293 197	233 425

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 865 277	21 865 277
	<u>21 865 277</u>	<u>21 865 277</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 046 180	-7 448 693
-Årets avskrivning enligt plan	-174 921	-597 487
	<u>-8 221 101</u>	<u>-8 046 180</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 644 176	13 819 097

Not 6 Eget kapital

	Stiftelse- kapital	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	605 250	2 445 261	4 154 845	229 105
Balansering av fg år resultat			229 105	-229 105
Avsättning yttre fond enl stadgar		167 997	-167 997	
lanspråktagande yttre fond		-230 437	230 438	
Årets resultat				-265 466
Belopp vid årets slut	605 250	2 382 821	4 446 391	-265 466

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -316	Rörlig	1,00	-	2 056 049
Swedbank -969	2016-06-27	3,35	100 000	3 880 000
Swedbank -835	Rörlig	1,07	-	1 500 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-100 000
Summa			100 000	7 336 049
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				6 936 049

Underskrifter

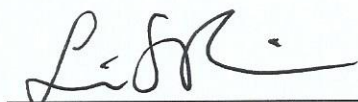
Gävle 15, 3 2016



Bo Leanderson



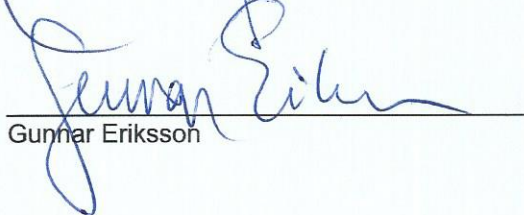
Niclas Cronsell



Lina Risbecker



Gerd Lindroos



Gunnar Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ____/____ 2016

Ivan Björklund

Nils Westerlund

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bäckhagen

Vi, av föreningen utsedda revisorer, har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2015-01-01--12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

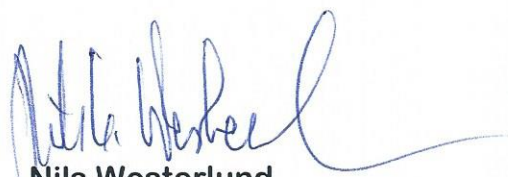
Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringslagen.

Vi tillstyrker

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

Gävle 2016-04-08


Ivan Björklund


Nils Westerlund

Underhållsplan 2016 för brf Bäckhagen

Bostadsrättsföreningen är skyldig att upprätta en underhållsplan som uppdateras regelbundet. Det finns i huvudsak två syften med en sådan.

Det ena är att så långt möjligt förutse och i god ordning genomföra planerat underhåll vid rätt tidpunkt, det vill säga innan underhållsbehovet blir akut.

Det andra, och kanske viktigaste, är att få en prognos för hur stora ekonomiska avsättningar som behövs för att täcka kommande års planerade underhåll. Vi som bor i föreningen ska fortlöpande betala av på vårt slitage på de gemensamma anläggningarna för att inte tvingas till kraftiga avgiftshöjningar när kostnaderna uppstår.

I en underhållsplan är både årtal och kostnader ofta grova uppskattningar, som kan komma att ändras under kommande år. Den här planen är dessutom den första i den här formen för brf Bäckhagen, vilket gör att den inte är helt komplett.

Uppskattat underhållsbehov 2016-2035

	Åtgärd	Bedömt behov, årtal	Bedömd kostnad, kr
Byggnad utvändigt			
Fasader putsyta	Omputsning	2030-2040	5 000 000
Socklar	Målning, rep.	2030-2040	1 000 000
Fasadträ, balkongräcken m m	Målning, rep.	2025-2030	2 000 000
Ytterdörrar	Utbyte	2025-2035	1 000 000
Entrétrappor, entrétak	Utbyte	2025-2035	2 000 000
Takplåt, skorstenar, rasskydd	Underhåll	*	*
Fönster och balkongdörrar	Utbyte	2020-2030	9 000 000

Garage			
Tak och väggar		2035-2045	
Garageportar		2035-2045	
El, belysning, motorvärmare		2035-2045	
Föreningslokal			
Föreningslokal	Upprustning	2020-2030	50 000
Mark			
Lekplatser	Upprustning, komplettering	2020-2030	200 000
Asfaltytor	Underhåll	2020-2030	150 000
Gräsytor			
Träd, buskar, planteringar		2016-2017	*

Soprum, återvinningshus			
Soprum återvinningshus		2036-2045	
Vatten och avlopp			
Fjärrvärmeledningar			
Ventiler o pumpar i undercentralen	Underhåll, byten	2020-2030	200 000
Avloppsledning gata		2040-2050	
Avloppsledning golv / stam		2025-2035	9 000 000
Dagvattenbrunnar	Slamsugning, underhåll	2016-2025	100 000
Ledningar, el, tele, TV, bredband			
Elnät 230 V			
Telenät			
Kabel-TV, kopparnät			
Bredband, fiberkabel			
Lägenheter			
Radiatorer		**	**
Radiatorventiler		**	**
Golvbrunnar	Utbyte löpande	2016-2025	700 000
Avstängningsventiler, kall- och varmvatten			
Reglerventil värme		**	**
Källaryttersväggar		*	*

* betyder att beräkning saknas

** Styrelsen inväntar Gävle Energis energianalys

Slutsats

För att täcka kostnader för kommande underhåll avsätter föreningen varje år medel till en fond för yttre underhåll. Aktuellt värde på den framgår av årsredovisningen. Enligt stadgarna är minimibeloppet för avsättning 0,3 procent av taxeringsvärdet vilket just nu betyder 168 000 kronor.

Underhållsplanen visar att vi behöver avsätta mer till fonden än miniminivån. Därför räknar styrelsen med att månadsavgifterna under kommande år behöver vara något högre än nuvarande nivå.

Tidigare större renoverings- och förbättringsåtgärder i Bäckhagen

1993	Byte och isolering av tak, plåt.
1998	Fasadrenovering, nya ytterdörrar.
2001	Byte reglerventiler och vattenavstängningsventiler i alla lägenheter
2001	Nya värmepumpar i undercentralen
2003	Ny sand lekplatser, nya redskap lekplats A och B.
2003	Gavelspetsar i sydläge utbytta.
2004	Nya sophus och återvinningshus
2008	Bredband, fiberkabel installerat.
2012	Ommålning av allt fasadträ, balkonger mm.
2014	Nya armaturer utebelysning.
2015	Uppgradering av kabeltevenätet.
2015	Nya garageportar och underhåll av garagelängorna
2014-2015	Utbyte och renovering av ett antal yttertrappor

Dräneringar

2006	Grävning och dränering runt hus 36 och framsidan av hus 12.
2007	Grävning och dränering av framsidan av hus 6,8 och 10.
2013-2015	Grävning och dränering vid delar av hus 28

Bäckhagen, utfall 2014-2015, budget 2016

	Budget 2014	Utfall 2014	Budget 2015	Utfall 2015	Budget 2016
Intäkter					
Årsavgifter bost	5 653 000	5 653 620	5 653 000	5 653 560	5 653 000
Finansiella intäkter	5 000	59	100	1 776	1 000
S:a intäkter	5 658 000	5 653 679	5 653 100	5 655 336	5 654 000
Kostnader					
<i>Fastighetskostnader</i>					
El	800 000	722 254	680 000	570 686	600 000
Värme	1 200 000	1 132 527	1 200 000	1 163 548	1 200 000
Vatten & avlopp	350 000	355 754	360 000	381 784	390 000
Sophämtning	190 000	196 944	200 000	203 189	205 000
Snöröjn, renhålln	150 000	81 127	150 000	124 374	150 000
Rep & underhåll	400 000	344 519	300 000	313 607	600 000
Garageportar 2015			966 000	963 560	0
Tomträtt	523 000	523 200	523 000	523 200	523 000
Kabel-TV	140 000	139 344	80 000	72 126	75 000
Bredband	230 000	261 600	260 000	261 600	261 000
Fastighetsavgift	420 000	419 992	420 000	477 457	477 000
Försäkring	90 000	80 472	85 000	74 867	90 000
Fastighetskostn	40 000	26 886	30 000	42 171	40 000
<i>Förvaltningskostnader</i>					
Styrelsearvode	105 000	107 800	110 000	102 800	110 000
Övr arvoden (vicev, rev)	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000
Förvaltningskostn	10 000	18 029	20 000	11 975	20 000
Redovisningstjänster	70 000	69 313	70 000	68 375	70 000
Övr adm kostn	3 000	488	2 000	4 353	4 000
Medlemsavg	9 000	10 074	10 000	11 700	20 000
<i>Personalkostnader</i>					
Löner	70 000	78 525	90 000	135 800	120 000
Övr ersättningar	1 000	604	1 000	400	1 000
Soc avg mm	40 000	34 640	40 000	37 822	35 000
Utbildning				4 375	10 000
<i>Avskrivn./Avsättning</i>					
Avskrivn byggnad	521 000	597 487	597 000	174 921	175 000
Inre Fond	33 000				
<i>Finansiella kostn</i>					
Räntekostnader	220 000	203 606	200 000	177 102	130 000
Övriga bankkostnader	5 000	5 534	6 000	5 011	6 000
S:a kostnader	5 634 000	5 424 719	6 414 000	5 920 803	5 326 000
Beräknat resultat	24 000	228 960	-760 900	-265 467	328 000

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/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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