

Årsredovisning för

BRF UNGERN

716413-5423

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ungern, 716413-5423, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 2020-06-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kari Axelsson, Ordförande
Roger Nyman, Sekreterare
Annette Palmér, Ledamot
Ulf Lidman, Ledamot
Håkan Selander, Kassör

Suppleanter har varit: Lars Söder och Fredrik Sandberg.

Valberedning

Valberedare har varit: Johan Stugholm och Guido Ripke.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ulf Lidman blir suppleant och Fredrik Sandberg blir ledamot efter årsstämman.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Tomas Ericsson, Borev Revisionsbyrå.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 83 st (fg år 83 st) medlemmar. Under året har 6 st bostadsrätter (fg år 9 st) överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enl stadgar:

Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (för 2021; 1190 kr).

Pantsättningsavgift uttages med 1% av Prisbasbeloppet (för 2021; 476 kr)

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

KA HS W
AP IN
Z

Finansiering

Information om lånesituationen, se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet 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.

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 393 kvm är uthyrd.

1 lokal á 180 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2022-01-31
1 lokal á 130 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2023-02-28
1 lokal á 83 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2021-12-31

Genomsnittlig lokalhyra 525 kr/kvm.

Föreningen har 39 st parkeringsplatser med eluttag, för uthyrning internt.

Föreningen hyr även ut 2 förråd.

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 flerårsöversikten.

EnergideklARATION

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

OVK

Den obligatoriska ventilationskontrollen utfördes senast under 2019

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:
Målning av trapphus och sophus.
Installation av en ny tvättmaskin

Planerat underhåll

Relining Staketgatan 12-16.
Ev fönstermålning

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 643 kr/kvm.
Den för 2021 upprättade budgeten utvisar ett höjningsbehov med ca 40% både resultatmässigt och likviditetsmässigt. Dock anser styrelsen att ingen höjning av årsavgifterna behöver göras då ekonomin är god och avsättning görs enligt underhållsplanen.

KA HS
AP RN
Z

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning samt städning finns tecknat med Samhall AB.
Avtal om hissarnas skötsel finns med Hissbyggarna AB
El och värme levereras av 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 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2021.
Underhållsplan finns upprättad från 2015.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Covid -19 pandemin har inte påverkat föreningen i någon större omfattning

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets början	1 016 397	773 436	2 873 588	5 225 623	287 906
Balansering av fg år resultat				287 906	-287 906
Avsättning yttre fond enl stadgar			322 700	-322 700	
lanspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året			-213 320	213 320	
Årets resultat					525 899
Belopp vid årets slut	1 016 397	773 436	2 982 968	5 404 149	525 899

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 402 524	3 423 532	3 423 863	3 443 757
Resultat efter finansiella poster	525 899	287 906	744 819	-38 349
Soliditet, %	34	32	31	29
Likviditet	323	255	225	209
Eget kapital	10 702 848	10 176 949	9 889 044	9 144 225
Taxeringsvärde	46 526 000	46 526 000	39 561 000	39 561 000
-varav byggnad	34 719 000	34 719 000	30 704 000	30 704 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	643	643	643	643
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	5 041	5 121	5 208	5 295
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) i procent	44,04	44,74	53,52	54,41
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	324	324	324	324
lanspråktagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	214	-	645	188
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	325	325	300	340

KA HSW
AP RN

Z

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	5 404 148
årets resultat	525 899
Totalt	5 930 047
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-322 700
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	140 000
balanseras i ny räkning	5 747 347

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

KA HS
sp IN
Z

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 402 524	3 423 532
Summa rörelseintäkter		3 402 524	3 423 532
Rörelsekostnader			
Externa kostnader	3	-2 241 259	-2 469 544
Personalkostnader	4	-88 464	-99 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 517	-323 517
Summa rörelsekostnader		-2 653 240	-2 892 103
Rörelseresultat		749 284	531 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 497	-243 915
Summa finansiella poster		-223 385	-243 523
Resultat efter finansiella poster		525 899	287 906
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		525 899	287 906
Skatter			
Årets resultat		525 899	287 906

W KA HS
ap BN
Z

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 815 473	29 123 203
Inventarier, verktyg och installationer	6	47 364	63 151
Summa materiella anläggningstillgångar		28 862 837	29 186 354
Summa anläggningstillgångar		28 862 837	29 186 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 476	931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 246	104 784
Summa kortfristiga fordringar		120 722	105 715
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 750 308	2 282 458
Summa kassa och bank		2 750 308	2 282 458
Summa omsättningstillgångar		2 871 030	2 388 173
SUMMA TILLGÅNGAR		31 733 867	31 574 527

W KA HS
AP EN
Z

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		1 789 833	1 789 833
Yttre Underhållsfond		2 982 968	2 873 588
Summa bundet eget kapital		4 772 801	4 663 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 404 148	5 225 623
Årets resultat		525 899	287 906
Summa fritt eget kapital		5 930 047	5 513 529
Summa eget kapital		10 702 848	10 176 950
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	20 141 630	20 461 790
Summa långfristiga skulder		20 141 630	20 461 790
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131 687	141 941
Skatteskulder		10 365	6 985
Övriga skulder		395 223	402 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 114	384 316
Summa kortfristiga skulder		889 389	935 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 733 867	31 574 527

W KA HS
cp RN
Z

Not 1 Noter

Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 612 268	2 612 268
Hysesintäkter lokal	225 276	221 289
P-plats	104 400	104 200
Kabel-TV	16 380	16 380
El	129 393	204 245
Bränsleavgifter	272 940	219 774
Övriga intäkter	41 867	45 376
Summa	3 402 524	3 423 532

W 4A HS
usp RN

Z

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	165 996	237 815
Elavläsning	5 702	5 893
Värme	472 879	478 127
Sotning	-	50 064
Vatten och avlopp	173 351	145 438
Sophämtning	93 486	89 519
Snöröjning/sandning	9 179	136 573
Fastighetsskötsel	126 528	124 372
Kabel-TV och Bredband	136 425	132 735
Hissar	56 364	51 583
Reparation och underhåll	570 602	573 852
Fastighetsskatt	115 085	111 705
Försäkring	107 298	100 184
Övriga fastighetskostnader	62 366	70 867
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	20 017	21 699
Redovisningstjänster	94 914	92 784
Revisionsarvode	11 838	11 438
Förvaltningskostnader	19 229	34 896
Summa	2 241 259	2 469 544

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	71 998	74 995
Lön samt andra ersättningar	1 998	-
Representation	3 275	1 890
Utbildning	-	3 500
Sociala kostnader	11 193	18 657
Summa	88 464	99 042

U KA HS
Ap RN

2

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 160 156	37 160 156
	37 160 156	37 160 156
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 036 953	-7 729 223
-Årets avskrivning enligt plan	-307 730	-307 730
	-8 344 683	-8 036 953
Redovisat värde vid årets slut	28 815 473	29 123 203

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	439 429	439 429
Vid årets slut	439 429	439 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-376 278	-360 491
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 787	-15 787
Vid årets slut	-392 065	-376 278
Redovisat värde vid årets slut	47 364	63 151

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -226	2023-12-01	0,65	100 000	8 856 000
Stadshypotek -931	2023-03-01	0,93	75 000	4 065 513
Stadshypotek -129	2024-04-30	1,04	50 004	2 674 966
Stadshypotek -613	2023-03-30	1,09	99 980	4 895 135
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-349 984
Summa			324 984	20 141 630
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				18 741 694

W KA HS
up EN

2

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	33 378 000	33 378 000
Summa ställda säkerheter	33 378 000	33 378 000

Eventalförpliktelser

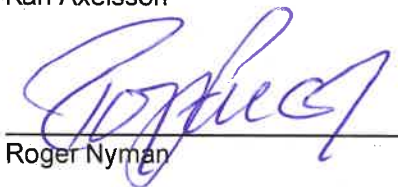
Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

GÄVLE 12 / 4 2021


Kari Axelsson


Annette Palmér

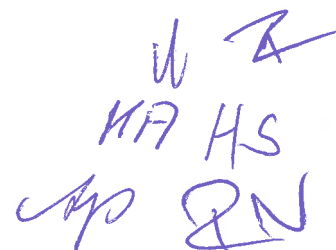

Roger Nyman


Ulf Lidman


Håkan Selander

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021


Tomas Ericsson, Borev Revisionsbyrå
Authentiserad revisor


Handwritten initials and signatures, including "HÅ HS" and "RN".

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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, förfalskning, 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 2020-01-01 – 2020-12-31 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 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 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 4 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

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 följer 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 "skötelsen" 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.