

ÅRSREDOVISNING

2020

Bostadsrättsföreningen

Nejlikan

716404-4344



DAGORDNING

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2020

Styrelsen för Brf Nejlikan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12-13	Noter
s. 14	Styrelsens signatur
s. 15-16	Revisionsberättelse
s. 17	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
s. 18-19	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Nejlikan stadgar

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-09

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-06-16

Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-31

Föreningen har sitt säte i Torsås kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Madeleine Herrmann, ordförande	2021
Bo Milesson	2021
Ulf Söderkvist	2021
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Jerneng	2021
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2021

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Senaste Registreringsbevis utfärdat av Bolagsverket 2020-08-31

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-08



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring.

Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen består av följande fastigheter:

Torsås Applerum 15:1	Poppelgatan 8	4 rok, 98,9kvm
Torsås Applerum 15:2	Poppelgatan 2	4 rok, 98,9kvm
Torsås Applerum 15:3	Poppelgatan 4	4 rok, 98,9kvm
Torsås Applerum 15:4	Poppelgatan 6	4 rok, 98,9kvm
Torsås Applerum 15:5	Kastanjgatan 5	4 rok, 98,9kvm
Torsås Applerum 15:6	Kastanjgatan 3	4 rok, 98,9kvm
Torsås Applerum 15:7	Kastanjgatan 1	4 rok, 98,9kvm
Torsås Applerum 19:1	Kastanjgatan 6	4 rok, 98,9kvm
Torsås Applerum 19:2	Kastanjgatan 4	4 rok, 98,9kvm
Torsås Applerum 19:3	Kastanjgatan 2	4 rok, 98,9kvm

LÄGENHETSFÖRDELNING

4 rok	10 st	989 kvm
Totalt:	10 st	989 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2020 3st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2019, 0st.

TAXERINGSinFORMATION

	Taxeringsvärde, totalt	Byggnadsvärde
Torsås Applerum 15:1	468 000	399 000
Torsås Applerum 15:2	639 000	575 000
Torsås Applerum 15:3	463 000	399 000
Torsås Applerum 15:4	493 000	429 000
Torsås Applerum 15:5	473 000	404 000
Torsås Applerum 15:6	464 000	399 000
Torsås Applerum 15:7	470 000	404 000
Torsås Applerum 19:1	467 000	399 000
Torsås Applerum 19:2	465 000	399 000
Torsås Applerum 19:3	467 000	399 000
Summa	4 869 000	4 206 000

Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är för närvarande 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349kr/år per lägenhet för 2020.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Sköts av styrelsen
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Varje medlems eget ansvar

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

HISTORIK:

2020	Energideklaration
2020	Byte ventilationsaggregat Poppelgatan 4
2019	Byte luftvärmepumpar Kastanjgatan 5, Poppelgatan 6 & Poppelgatan 8
2017	Byte luftvärmepumpar Kastanjgatan 3 & Kastanjgatan 4
2016	Byte luftvärmepumpar Poppelgatan 2 & Poppelgatan 4
2016	Målning av fasader

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	6 491 kr
----------------------	----------

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	38 003 kr
--------------------	-----------



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 133 649 kr

Föreningen gör avskrivningar om 149 000 kr, vilket belopp är direkt resultatpåverkande. Avskrivningar påverkar dock inte föreningens likviditet.

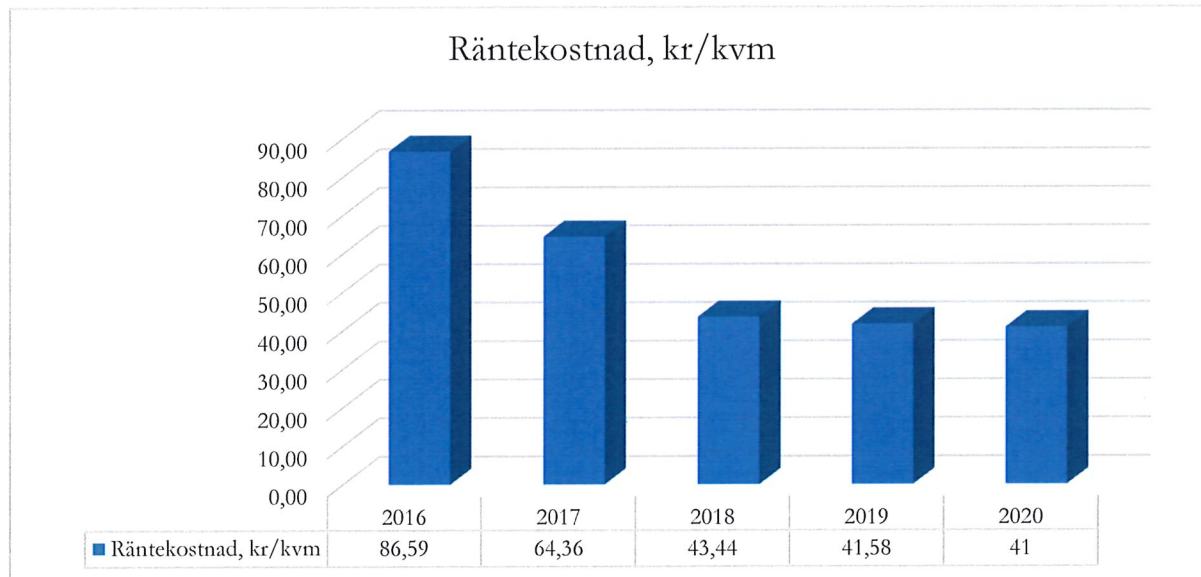
I budget för 2021 finns ingen avgiftsförändring. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning.

BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2020-02-14	1,95	500 000	0
Stadshypotek	2020-04-30	1,5	652 988	100 000
Stadshypotek	2022-06-30	1,61	1 214 365	70 000
			2 367 353 kr	170 000

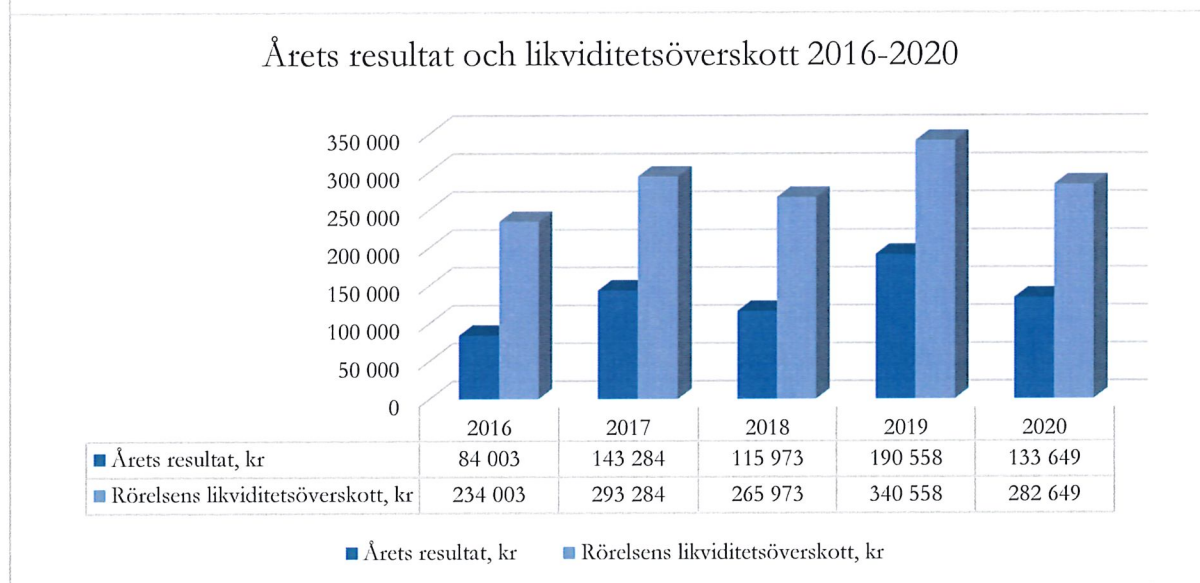
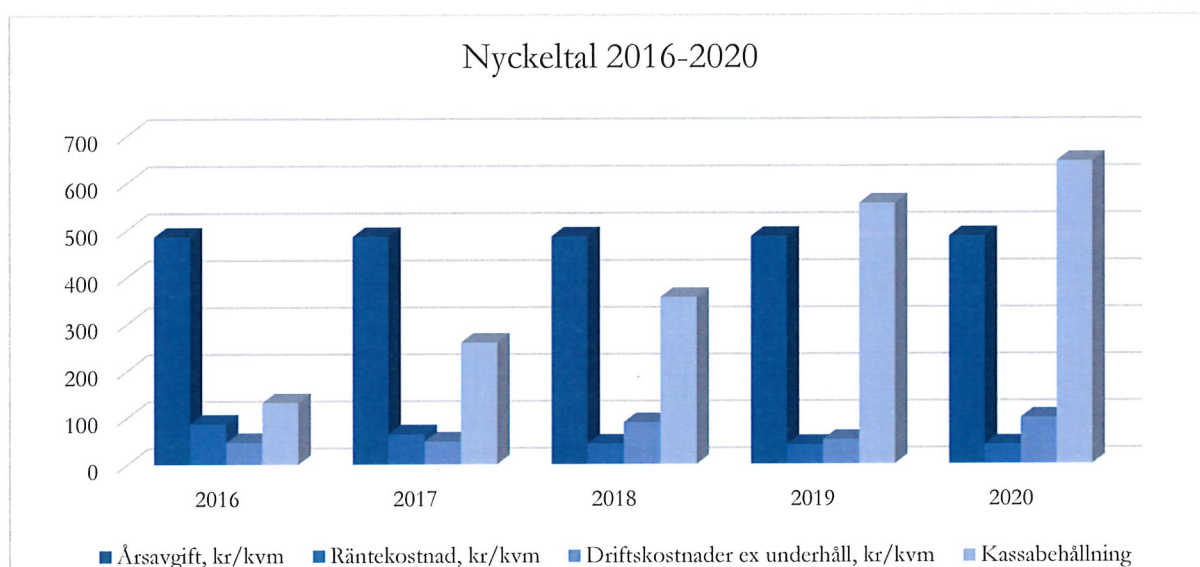
Föreningens genomsnittsränta är f.n 1,68%

Räntekostnaden för kommande räkenskapsår beräknas bli ca 40 000kr



NYCKELTAL 2016-2020

RESULTAT	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift, kr/kvm	485	485	485	485	485
Räntekostnad, kr/kvm	86,59	64,36	43,44	41,58	41
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	46,94	48,81	88,96	51,81	98,16
Belåning, kr/kvm	3 081	2 909	2 737	2 566	2 394
Kassabehållning	132	260	356	555	644
Årets resultat, kr	84 003	143 284	115 973	190 558	133 649
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	234 003	293 284	265 973	340 558	282 649



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	554 800	509 400	509 400	509 500	515 600
Årsavgift, kr/kvm	485	485	485	485	485
Räntekostnad, kr/kvm	86,59	64,36	43,44	41,58	40,78
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	46,94	48,81	88,96	51,81	98,16
Taxeringsvärde, kr/kvm	4 251	4 251	4 923	4 923	4 923
Behållning yttre fond, kr/kvm	-273	-239	-133	-48	103
Avskrivning, kr/kvm	152	152	152	152	151
Årets resultat, kr	84 003	143 284	115 973	190 558	133 649
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	234 003	293 284	265 973	340 558	282 649
Total låneskuld, kr	3 047 353	2 877 353	2 707 353	2 537 353	2 367 353
Belåning, kr/kvm	3 081	2 909	2 737	2 566	2 394
Kassabehållning, kr/kvm	132	260	356	555	644
Balansomslutning, kr	3 492 136	3 468 580	3 413 815	3 460 824	3 399 957
Soliditet, %	8%	12%	16%	21%	26%
Likviditet, %	89%	164%	224%	297%	395%

Nettoomsättning: Föreningens samlade intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm.

Soliditet: Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	269 240	-48 273	323 001	190 558
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>		150 000	-150 000	
Balanseras i ny räkning			190 558	-190 558
Årets resultat, kr				133 649
Belopp vid årets utgång	269 240	101 727	363 559	133 649

Belopp vid årets ingång	734 526 kr
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>	
Balanseras i ny räkning	0 kr
Årets resultat	133 649 kr
Belopp vid årets utgång	868 175 kr

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	363 559 kr
Årets resultat	133 649 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-150 000 kr
Ianspråkstagande av yttre fond	38 003 kr
Summa	385 211 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	385 211 kr
Summa	385 211 kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2)



RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	515 600	509 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		515 600	509 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-97 079	-51 238
Planerat underhåll		-38 003	0
Löpande reparationer		-6 491	-26 061
Övriga kostnader	3	-14 526	-14 001
Fastighetsavgift/skatt		-36 517	-36 517
Avskrivningar	4	-149 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-341 616	-277 817
Rörelseresultat		173 984	231 683
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 335	-41 125
Summa finansiella poster		-40 335	-41 125
Resultat efter finansiella poster		133 649	190 558
Resultat före skatt		133 649	190 558
Årets resultat		133 649	190 558

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		2 751 068	2 861 068
Fiberanslutning		0	39 000
Summa materiella anläggningstillgångar		2 751 068	2 900 068
Summa anläggningstillgångar		2 751 068	2 900 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 766	11 766
Summa kortfristiga fordringar		11 766	11 766
Kassa och bank			
Kassa och bank		637 123	548 990
Summa kassa och bank		637 123	548 990
Summa omsättningstillgångar		648 889	560 756
SUMMA TILLGÅNGAR		3 399 957	3 460 824

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	269 240	269 240
Fond för yttre underhåll	101 727	-48 273
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>370 967</i>	<i>220 967</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	363 559	323 001
Årets resultat	133 649	190 558
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>497 208</i>	<i>513 559</i>
Summa eget kapital	868 175	734 526
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 367 353	2 537 353
Summa långfristiga skulder	2 367 353	2 537 353
Kortfristiga skulder		
Medlemmarnas reparationsfond	65 872	69 118
Leverantörsskulder	33 684	58 122
Förskottsbetalda avgifter	39 600	36 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 273	25 015
Summa kortfristiga skulder	164 429	188 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 399 957	3 460 824

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Årsavgifter	2020	2019
	Årsavgifter	486 000	480 000
	Fiber	29 400	29 400
	Påminnelseavgifter	200	100
	Summa	515 600	509 500

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsförsäkring	-31 392	-33 988
	Förvaltning	-15 000	-15 000
	Revision	-2 250	-2 250
	Energideklaration	-48 437	0
	Summa	-97 079	-51 238

Not 3	Övriga kostnader	2020	2019
	Övriga fastighetskostnader	-1 316	-1 216
	Kreditupplysning	-525	-875
	Kontorsmateriel	-162	-124
	Porto	-814	-531
	Bolagsverket	-1 000	0
	Kopieringskostnader	-1 450	-1 289
	Bankkostnader	-1 759	-1 466
	Konsultarvode	-7 500	-8 500
	Summa	-14 526	-14 001

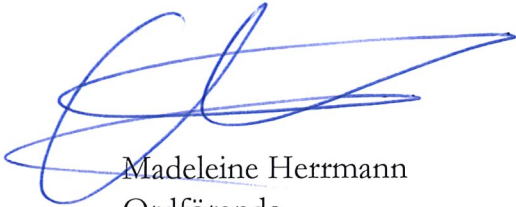
Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2020	2019
	Anskaffningsvärde Byggnader	6 912 558	6 912 558
	Ackumulerade avskrivningar	-4 392 440	-4 282 440
	Årets avskrivning	-110 000	-110 000
	Fiberanslutning	199 000	199 000
	Ackumulerade avskrivningar	-160 000	-120 000
	Årets avskrivning	-39 000	-40 000
	Mark	340 950	340 950
	Summa	2 751 068	2 900 068

Not	5	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
		Fastighetsinteckningar	8 424 000	8 424 000
		Summa ställda säkerheter	8 424 000	8 424 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF NEJLIKAN

Torsås 2021-03-30



Madeleine Herrmann
Ordförande



Bo Milesson



Ulf Söderkvist

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2021-04 - 19



Berit Danielson

Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nejlikan 716404-4344.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nejlikan för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nejlikan för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name.

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Årsavgifter

Fiberanslutning

Påminnelseavgift

Övriga intäkter

Summa intäkter

Budget	Budget	Utfall
2021	2020	2019
1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Intäkter	Intäkter	Intäkter
480 000	480 000	480 000
29 400	29 400	29 400
0	0	100
0	0	0
509 400	509 400	509 500

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	0	0
4301	Löpande reparationer	35 000	35 000	26 061
4501	Planerat underhåll	0	0	0
4711	Försäkring	34 000	30 000	33 988
4781	Förvaltning	15 000	15 000	15 000
4800	Fastighetsavgift	35 000	35 000	36 517
5190	Övriga fastighetskostnader	3 000	3 000	1 216
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	0
6061	Kreditupplysning, UC	500	500	875
6110	Kontorsmateriel	200	200	124
6250	Porto	1 000	1 000	531
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	1 000	1 000	0
6490	Registreringsavgift Övrigt mm	1 000	1 000	0
6520	Tryckning, kopiering	1 500	1 500	1 289
6550	Konsultarvode	0	0	8 500
Driftskostnader		127 700	123 700	124 101
6410	Styrelsearvode	6 000	6 000	0
6421	Revisionarvode externt	2 500	2 500	2 250
7510	Arbetsgivaravgifter	2 000	2 000	0
Styrelse-, och revisionsarvode		10 500	10 500	2 250
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 466
8410	Räntor	40 000	42 000	41 125
Bank-, och räntekostnader		42 000	44 000	42 591
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	150 000	150 000	0
Resultat före avsättning till fond samt avskrivningar		329 200	331 200	340 558

Från detta belopp avgår 170 000kr till amortering

Underhållsfond	150 000	150 000	0
Avsättning inre fonder	0	0	0
Inre fond	0	0	0
7821 Avskrivning byggnader	110 000	110 000	110 000
7833 Avskrivning fiber	40 000	40 000	40 000
Samlade avskrivningar	150 000	150 000	150 000
Överskott / Underskott	29 200	31 200	190 558
Summa kostnader	509 400	509 400	509 500

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

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, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man 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.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls 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, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring.

Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV 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.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se