

Årsredovisning för

BRF VÄSTERLED 1

769608-5880

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerled 1, 769608-5880, med säte i Sandviken, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Västerled 1 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 Kantarellvägen 10 A - 12C i Sandviken.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2018-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Svein Standal, Ordförande
Solweig Wennerberg, Sekreterare
Kenneth Sörell, Ledamot
Matts Oldsberg, Ledamot
Anna-Maria Renöfält, Ledamot

Suppleanter har varit: Svetlana Tremasova och Per Åslund.

Valberedning

Valberedare har varit: Tor Holand och Ronnie Schyttmann.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Svein Standal, Kenneth Sörell samt Matts Oldsberg.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Wictoria Ingvarsson, PricewaterhouseCoopers.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 48 st (fg år 46 st) medlemmar. Under året har 4 st bostadsrätter, (fg år 4 st) överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager pantsättningsavgift om 1% av Prisbasbeloppet för varje pantsättning. 465 kr 2019 (455 kr fg år).

Föreningen uttager överlåtelseavgift om 2,5% av Prisbasbeloppet av köparen. 1162 kr 2019 (1138 kr fg år).

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 2 st byggnader. En 2-vånings- och en 3-våningsbyggnad, med totalt 38 bostadsrätter, samt en garagebyggnad med 22 garage.

Den totala bostadsytan är ca 2678 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 10 698 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 lgh om 1 rum och kök

8 lgh om 2 rum och kök

18 lgh om 3 rum och kök

8 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1967. 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:

- Inget

Planerat underhåll

- Byta golvbeläggningar i båda tvättstugorna

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 480 kr/kvm. Den för 2019 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov varken likviditetsmässigt eller resultatmässigt. Avgifterna höjdes dock med 6% från 1 januari. Men då det bokföringsmässiga resultatet visat tidigare på ett underskott och stadgarna inte tillåter det, så krävdes en avgiftshöjning för att täcka underskottet inom 5 år. Alternativet är att stadgarna skrivs om och att avsättningen till yttre underhåll följs enligt underhållsplanen, då är likviditeten det som kommer att styra årsavgifterna med nuvarande regler.

Ekonomisk förvaltning

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 2018 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2019.

Underhållsplan finns upprättat fr o m 2016.

Not Eget kapital

	Stiftelse- kapital	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
- Belopp vid årets början	1 433 000	-288 569	-315 625	263 985
- Balansering av fg år resultat			263 985	-263 985
- Avsättning yttre fond enl stadgar		133 900	-133 900	
- lanspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året		-500 000	500 000	
- Årets resultat				194 492
Belopp vid årets slut	1 433 000	-654 669	314 460	194 492

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 543 324	1 535 425	1 490 438	1 475 246
Resultat efter finansiella poster	194 492	263 985	-1 818 597	256 660
Soliditet, %	24	20	13	48
Likviditet %	91	109	108	168
Eget kapital	1 287 282	1 092 791	828 805	2 647 403
Taxeringsvärde	12 377 000	12 377 000	12 377 000	11 717 000
-varav byggnad	9 455 000	9 455 000	9 455 000	9 018 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	480	473	460	459
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	1 425	1 524	1 622	951
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	30,83	32,96	35,10	21,75
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	40	40	40	11
lanspråktagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	149	149		42
Kapitaltillskott från medlemmar	-			-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	45	48	41	39

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas så att:	
balanserat resultat	314 460
årets resultat	194 491
Totalt	508 951
behandlas så att:	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-133 900
balanseras i ny räkning	375 051

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 543 324	1 535 425
Summa rörelseintäkter		1 543 324	1 535 425
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 052 143	-963 951
Personalkostnader	4	-78 106	-75 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 217	-160 099
Summa rörelsekostnader		-1 281 466	-1 199 523
Rörelseresultat		261 858	335 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 366	-71 919
Summa finansiella poster		-67 366	-71 917
Resultat efter finansiella poster		194 492	263 985
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		194 492	263 985
Skatter			
Årets resultat		194 492	263 985

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 592 421	4 703 092
Inventarier, verktyg och installationer	6	289 432	329 978
Summa materiella anläggningstillgångar		4 881 853	5 033 070
Summa anläggningstillgångar		4 881 853	5 033 070
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 885	-
Övriga fordringar		5 276	5 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 265	25 669
Summa kortfristiga fordringar		33 426	30 945
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		391 958	473 400
Summa kassa och bank		391 958	473 400
Summa omsättningstillgångar		425 384	504 345
SUMMA TILLGÅNGAR		5 307 237	5 537 415

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		1 433 000	1 433 000
Yttre Underhållsfond		-654 669	-288 569
Summa bundet eget kapital		778 331	1 144 431
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		314 460	-315 626
Årets resultat		194 492	263 985
Summa fritt eget kapital		508 952	-51 641
Summa eget kapital		1 287 283	1 092 790
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	3 552 000	3 816 000
Summa långfristiga skulder		3 552 000	3 816 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Korfr del av långfr skuld	7	264 000	264 000
Leverantörsskulder		84 225	147 783
Skatteskulder		66	66
Övriga skulder		5 806	7 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 857	209 269
Summa kortfristiga skulder		467 954	628 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 307 237	5 537 415

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Redovisningsprinciperna är oförändrad från föregående år.

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>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Fasad	50
-Värmeväxlare	50
-Låssystem	10
-Radiatorer	50
-Fönsterrenovering	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Intäkternas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 286 127	1 267 464
P-plats	85 605	85 800
Värme	143 044	158 539
Övriga intäkter	28 548	23 622
Summa	1 543 324	1 535 425

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	65 272	68 596
Värme	359 982	365 138
Värmeavläsning	28 927	29 062
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 500	-
Vatten och avlopp	163 836	145 442
Sophämtning	53 389	48 693
Snöröjning/sandning	29 006	7 925
Kabel-TV	38 108	38 060
Reparation och underhåll	27 695	72 644
Avgifter samfällighetsföreningen	6 600	6 600
Fastighetsskatt	41 800	41 800
Försäkring	24 852	24 392
Övriga fastighetskostnader	39 904	11 455
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	7 415	6 688
Redovisningstjänster	48 012	47 045
Revisionsarvode	19 204	13 394
Förvaltningskostnader	16 791	12 217
Trappstädning	40 850	24 800
Summa	1 052 143	963 951

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	30 600	31 600
Lön städning samt andra ersättningar	33 055	30 721
Sociala kostnader	14 451	13 152
Summa	78 106	75 473

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 722 792	5 722 792
	5 722 792	5 722 792
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 019 700	-909 029
-Årets avskrivning enligt plan	-110 671	-110 671
	-1 130 371	-1 019 700
Redovisat värde vid årets slut	4 592 421	4 703 092

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	503 565	178 976
-Nyanskaffningar	-	324 589
	503 565	503 565
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-173 587	-124 159
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-40 546	-49 428
	-214 133	-173 587
Redovisat värde vid årets slut	289 432	329 978

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -548	rörlig	1,80	80 000	20 000
Stadshypotek -196	rörlig	1,62	104 000	1 976 000
Stadshypotek -102	rörlig	1,80	80 000	1 820 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-264 000
Summa			264 000	3 552 000

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 2 496 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 410 000	4 410 000

Summa eventalförbindelser

inga

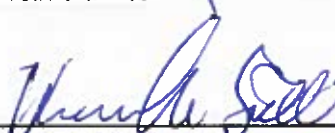
inga

Underskrifter

Sandviken 04/01 2019 1 april 2019


Svein Standal


Solveig Wennberg


Kenneth Sörell


Matts Oldsberg


Anna-Maria Renöfält

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2019


Victoria Ingvarsson, PricewaterhouseCoopers

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västerled 1, org.nr 769608-5880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerled 1 för år 2018.

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 2018 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Västerled 1 för år 2018 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.

Gävle den 18 maj 2019



Wictoria Ingvarsson
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/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 ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de 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.