

Årsredovisning för

Brf Masten

769612-6114

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

A.W
Wh
P.S.
Wh
sin dhp

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Masten, 769612-6114 får härmed upprätta årsredovisning för 2023. Föreningens 17:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Masten 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 adresserna:
Norra Centralgatan 11 A-11 B, Hattmakargatan 12 -12 B samt Ruddammsgatan 44-46 i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-04-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Lindbäck, Ordförande
Pernilla Schmidt, Sekreterare
Hans-Åke Lundgren, Ledamot
Anders Nyström, Ledamot
Michael Hedqvist, Ledamot
Ulf Lindgren, Ledamot

Suppleanter har varit: Saknas.

Valberedning: Monica Snäll, Mati Jalakas och Anders Persson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Lars Lindbäck och Hans-Åke Lundgren.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Thomas Lundberg.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 69 st (fg år 69 st) medlemmar. Under året har 2 st (fg år 5 st) bostadsrätter överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enligt stadgarna pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet. För 2024 uppgår den till: 573 kr. Samt att den uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. För 2024 uppgår den till: 1 433 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 st hus, i 5 våningar, med totalt 45 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 3 764 kvm. Tidigare fanns uthyrd lokalyta om 1 600 kvm i fastigheten som under 2019 omdisponerats till att innehålla 10 st bostadsrättslägenheter och en ny samlingslokal för föreningens medlemmar. Enligt fastighetstaxeringen 2022 är lokalytan numera 538 kvm. Bilskolan hyr en del av den lokal som Arbetarbladet lämnade 2016.

Lägenhetsfördelning:

8 lgh om 4 rum och kök
12 lgh om 3 rum och kök
15 lgh om 2 rum och kök
10 lgh om 1 rum och kök

Garage och p-platser: 29 st
MC-platser: 5 st

5 st förråd är uthyrda.

Hyseslokal : 1 st
Föreningslokaler: 2 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår, men styrelsen uppmanar alla att teckna en egen hemförsäkring.

Fastighetsavgift

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 77 561 000 kronor, varav markvärde 15 932 000 kronor resp byggnadsvärde 61 629 000 kronor, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Reparation av ventilationsanläggningar samt byte av filter.
- Byte av torkskåp.
- Byte av medlemmarnas elmätare.
- Nya låskistor i samband med inbrott.
- Ledlampor i övriga utrymmen samt nödbelysning.
- Lagat fasad på Hattmakargatan 12.

Planerat underhåll

Utöver löpande underhåll planeras det för;
-Ny paviljong och ev nya möbler till innergården. Kontroll av brunnarna på innergården.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV, bredband och elförbrukning.

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2023-10-01.

Genomsnittlig årsavgift uppgår efter höjning till 918 kr/kvm.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med HSB.

Avtal om städning finns tecknat med Forsberg

Avtal om el och fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi

Avtal om elmätning för IMD finns tecknat med Gävle Energi

Avtal om underhåll av garageportar finns tecknat med Hörmann

Avtal om bevakning av fastigheten finns tecknat med Securitas

Avtal om hissar finns tecknat med Hissbyggarna

Avtal om bredband och TV finns tecknat med GavleNet (Gävle Energi)

Avtal om nyckethantering finns tecknat med Lås och Nyckel

A.V. P.S. dk
M. L. S. M.

Tillsyn av tak Enanders Plåt

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll, för att täcka årets underhållskostnader för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024. Avsättningen sker enligt antagen underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	3 699 674	3 626 223	3 681 186	3 671 559
Resultat efter finansiella poster	-214 952	-45 987	224 850	145 918
Soliditet %	42	42	40	40
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	918	870	883	857
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	87,5	85,6	79,7	79,9
Skuldsättning per kvm	9 066	9 182	10 042	10 042
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	10 361	10 494	11 477	11 477
Sparande per kvm	246	251	323	302
Räntekänslighet	11	12	13	13
Energikostnad per kvm	221	262	217	174

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV, bredband och elförbrukning.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på ökade räntekostnader och vår avgiftshöjning i kvartal 4 2023 räckte inte till för att täcka underskottet. Därför ser vi framför oss en avgiftshöjning för att klara även kommande ökning av räntekostnader, då lån med låg ränta ska sättas om 2024 och 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Not Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	26 765 700	1 367 544	1 590 293	45 987
Balansering fg års resultat			-45 987	-45 987
Reservering till fond enl årsstämmobeslut		25 600	-25 600	
Disposition ur fond för utfört underhåll		-25 000	25 000	
Årets resultat				-214 952
Belopp vid årets utgång	26 765 700	1 368 144	1 543 706	-214 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	1 543 706
Årets resultat	-214 952
Totalt	1 328 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl underhållsplan	-62 500
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	-
så att i ny räkning balanseras	1 266 254

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

A.N. P.S. dk
up sin dk

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 699 674	3 626 223
Övriga rörelseintäkter		124 061	10 564
		<u>3 823 735</u>	<u>3 636 787</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 871 697	-1 991 218
Personalkostnader	4	-98 740	-94 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 015 910	-1 002 912
Rörelseresultat		<u>837 388</u>	<u>548 624</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 099	567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 064 439	-595 178
Resultat efter finansiella poster		<u>-214 952</u>	<u>-45 987</u>
Resultat före skatt		<u>-214 952</u>	<u>-45 987</u>
Årets resultat		<u>-214 952</u>	<u>-45 987</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	67 379 409	68 371 482
Inventarier, verktyg och installationer	7	149 507	43 359
		<u>67 528 916</u>	<u>68 414 841</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 528 916</u>	<u>68 414 841</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		83 382	87 777
Övriga fordringar		11 241	5 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	106 498	95 860
		<u>201 121</u>	<u>189 303</u>
Kassa och bank		<u>1 718 359</u>	<u>1 453 205</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 919 480</u>	<u>1 642 508</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 448 396</u>	<u>70 057 349</u>

A.N. PS. uk
uk uk uk

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		26 765 700	26 765 700
Fond för yttre underhåll		1 368 144	1 367 544
		<u>28 133 844</u>	<u>28 133 244</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 543 706	1 590 293
Årets resultat		-214 952	-45 987
		<u>1 328 754</u>	<u>1 544 306</u>
Summa eget kapital		<u>29 462 598</u>	<u>29 677 550</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	30 500 000	28 500 000
		<u>30 500 000</u>	<u>28 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 500 000	11 000 000
Leverantörsskulder		340 830	175 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	644 968	704 029
		<u>9 485 798</u>	<u>11 879 799</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>69 448 396</u>	<u>70 057 349</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-214 952	-45 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 014 605	1 040 292
		799 653	994 305
Betald inkomstskatt		3 150	-17 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		802 803	977 065
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-23 268	19 472
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		115 604	42 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		895 139	1 038 687
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-129 985	-54 198
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-129 985	-54 198
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-3 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-3 700 000
Årets kassaflöde		265 154	-2 715 511
Likvida medel vid årets början		1 453 204	4 168 715
Likvida medel vid årets slut		1 718 358	1 453 204

A.N
P.S.
allt
siv
allt

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFNAR 2012:1. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

<i>Följande avskrivningsplaner har tillämpats</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme, Grund	120
Stammar, värme	50
Fasad	50
Yttertak	40
EI	40
Fönster	50
Ventilation	25
Hissar	25
Inre UH	120
Styr o övervak	15
Rest	50

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Finansiella instrument

Saknas.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 971 125	2 934 444
Lokalhyror	123 000	120 000
Garage	213 165	209 100
Kabel-TV	104 760	100 980
Bredband	91 598	95 121
EI	179 964	143 284
Övriga intäkter	16 062	23 294
Summa	3 699 674	3 626 223

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	17 261	10 564
Elstöd	106 800	
	124 061	10 564

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	260 217	465 522
Eldebitering/Homesolution	13 949	22 629
Värme	421 652	393 326
Sotning		57 756
Vatten och avlopp	150 326	127 578
Hissar	36 556	19 232
Renhållning	56 522	64 344
Snöröjning / Gård	81 021	62 939
Trappstädning	60 797	64 373
Bahnhof	1 611	1 246
Kabel TV, Bredband	198 691	198 948
Reparation	154 253	95 304
Fastighetsskötsel	67 885	65 571
Försäkring	43 495	41 991
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	109 115	105 965
Övriga fastighetskostnader	96 236	95 839
Redovisningstjänster	72 412	72 760
Övriga förvaltningstjänster	6 595	
Medlemsavgifter	20 546	19 360
Övriga kostnader	19 818	16 535
Summa	1 871 697	1 991 218

A-U
 ut P.S.
 ut
 ut
 ut

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	80 000	79 800
Sociala kostnader	18 740	14 233
	98 740	94 033

Not 5 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	992 073	992 073
Inventarier	14 780	10 839
Installationer	9 057	
	1 015 910	1 002 912

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	84 940 195	84 940 195
Vid årets slut	84 940 195	84 940 195
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 568 713	-15 576 640
-Årets avskrivning	-992 073	-992 073
Vid årets slut	-17 560 786	-16 568 713
Redovisat värde vid årets slut	67 379 409	68 371 482

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 77 561 000. Värdeår är 2006.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	91 428	37 230
-Nyanskaffningar	129 985	54 198
	221 413	91 428
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-48 069	-37 230
-Årets avskrivning	-23 837	-10 839
	-71 906	-48 069
Redovisat värde vid årets slut	149 507	43 359

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	30 154	28 418
El medlemmar	70 494	61 592
Övrigt	5 850	5 850
	106 498	95 860


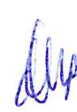
Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank 285 109 247-4	2028-11-24	3,71	500 000	10 500 000
Swedbank 295 163 837-4	2025-06-18	0,92	-	5 000 000
Swedbank 295 163 840-8	2024-06-19	1,19	-	8 500 000
Handelsbanken 510866	2027-10-30	3,10	-	15 000 000
Summa lån			500 000	39 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld omsättning lån				-8 500 000
Långfristig del				30 500 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				39 500 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	57 984 000	57 984 000
Övriga Eventalförpliktelser	inga	inga

A.N.  

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	115 184	116 490
Förskottsbetalda avgifter/hyror	318 774	345 914
El	28 860	67 948
Fjärrvärme	58 155	59 013
Snöröjning	15 715	19 570
Gävle Ventilationsteknik	9 540	-
Arvode	80 000	79 800
Upplupna sociala kostnader	18 740	15 294
Summa	644 968	704 029

Underskrifter

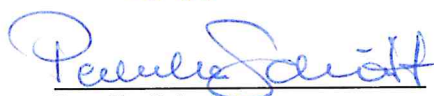
Gävle

2024-03-13



Lars Lindbäck

2024-03-13



Pernilla Schmidt

2024-03-13



Hans-Åke Lundgren

2024-03-13



Ulf Lindgren

2024-03-13



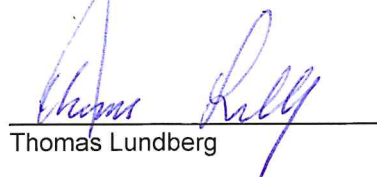
Michael Hedqvist

2024-03-22



Anders Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2024



Thomas Lundberg

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

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, förvaltningsarvodet, 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.

A.V. M. P.S. d. d. d.

Bokslutsrapport

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

AK
UK
PS.
in
dk

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.