

Årsredovisning för

Brf Masten

769612-6114

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Masten, 769612-6114 får härmed upprätta årsredovisning för 2024. Föreningens 18: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 2024-04-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Lindbäck, Ordförande
Pernilla Schmidt, Sekreterare
Anders Nyström, Ledamot
Michael Hedqvist, Ledamot
Ulf Lindgren, Ledamot

Suppleanter har varit: Hans-Fredrik Gestrin och Hans-Åke Lundgren.

Valberedning: Monica Snäll, Mati Jalakas och Ante Persson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Lars Lindbäck, Pernilla Schmidt, Anders Nyström, Mikael Hedqvist och Ulf Lindgren .

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Thomas Lundberg.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 69 st (fg år 69 st) medlemmar. Under året har 1 st (fg år 2 st) bostadsrätter överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enligt stadgarna pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet. För 2025 uppgår den till: 588 kr. Samt att den uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. För 2025 uppgår den till: 1 470 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:

- Genomgång av ventilationssystem
- Satt igen fönster i trapp ut mot innergård.
- Satt igen gammalt ventilationsintag ovanför garageporten
- Dammsugit garaget
- Rengjort avlopp på innergården
- Bytt modul till garageport
- Snörasskydd ovan Bohmans lägenhet

Planerat underhåll

Utöver löpande underhåll planeras det för;
-Inget stort planerat. Ny OVK maj 2025. Ev. nya möbler till 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 senast med 5% från och med 2023-10-01.
Genomsnittlig årsavgift uppgår efter höjning till 933 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 Nordic Lift tech
Avtal om bredband och TV finns tecknat med GavleNet (Gävle Energi)
Avtal om nyckelhantering finns tecknat med Lås och Nyckel
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 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025. Avsättningen sker enligt antagen underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	3 864 302	3 699 674	3 626 223	3 681 186
Resultat efter finansiella poster	-762 908	-214 952	-45 987	224 850
Soliditet %	42	42	42	40
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	933	889	869	883
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	91	88	90	90
Skuldsättning per kvm	8 833	9 066	9 182	10 042
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	10 096	10 361	10 494	11 477
Sparande per kvm	195	246	251	323
Räntekänslighet	11	12	12	13
Energikostnad per kvm	225	221	262	217

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

Den ökade förlusten under 2024 beror på följande saker, ökade räntekostnader med 60 tkr, ökade kostnader för nödvändiga åtgärder med hissarna 63 tkr, stort behov av ventilationsgenomgång för att klara OVK 470 tkr samt inget elstöd under 2024 107 tkr. Om det behövs avgiftshöjning på grund av detta, får den nya styrelsen ta ställning till.

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	1 368 144	1 543 706	-214 952
Balansering fg års resultat			-214 952	214 952
Reservering till fond enl årsstämmobeslut		62 500	-62 500	
Disposition ur fond för utfört underhåll		-	-	
Årets resultat				-762 908
Belopp vid årets utgång	26 765 700	1 430 644	1 266 254	-762 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	1 266 254
Årets resultat	-762 908
Totalt	503 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl underhållsplan	-62 500
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	20 000
så att i ny räkning balanseras	460 846

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

Resultaträkning

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 864 302	3 699 674
Övriga rörelseintäkter		-	124 061
		<u>3 864 302</u>	<u>3 823 735</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga rörelsekostnader	3	-2 406 171	-1 871 697
Personalkostnader	4	-98 800	-98 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 015 910	-1 015 910
Rörelseresultat		<u>343 421</u>	<u>837 388</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 557	12 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 121 886	-1 064 439
Resultat efter finansiella poster		<u>-762 908</u>	<u>-214 952</u>
Resultat före skatt		<u>-762 908</u>	<u>-214 952</u>
Årets resultat		<u>-762 908</u>	<u>-214 952</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 387 336	67 379 409
Inventarier, verktyg och installationer	7	125 670	149 507
		<u>66 513 006</u>	<u>67 528 916</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 513 006</u>	<u>67 528 916</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		695	-
Aktuell skattefordran		86 291	83 382
Övriga fordringar		2 452	11 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 415	106 498
		<u>226 853</u>	<u>201 121</u>
Kassa och bank		<u>1 258 752</u>	<u>1 718 359</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 485 605</u>	<u>1 919 480</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 998 611</u>	<u>69 448 396</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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		1 430 644	1 368 144
		28 196 344	28 133 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 266 254	1 543 706
Årets resultat		-762 908	-214 952
		503 346	1 328 754
Summa eget kapital		28 699 690	29 462 598
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	25 500 000	30 500 000
		25 500 000	30 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 500 000	8 500 000
Leverantörsskulder		650 503	340 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	648 418	644 968
		13 798 921	9 485 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 998 611	69 448 396

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-762 908	-214 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 015 911	1 014 605
		253 003	799 653
Betald inkomstskatt			3 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		253 003	802 803
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 732	-23 268
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		313 123	115 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten		540 394	895 139
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-129 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-129 985
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-500 000
Årets kassaflöde		-459 606	265 154
Likvida medel vid årets början		1 718 358	1 453 205
Likvida medel vid årets slut		1 258 752	1 718 359

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Euro 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 081 168	2 971 125
Lokalhyror	126 072	123 000
Garage	217 500	213 165
Kabel-TV	104 760	104 760
Bredband	91 260	91 598
EI	234 106	179 964
Övriga intäkter	9 434	16 062
Summa	3 864 300	3 699 674

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	-	17 261
Elstöd	-	106 800
	-	124 061

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	259 038	260 217
Eldebitering/Homesolution	15 274	13 949
Värme	431 867	421 652
Vatten och avlopp	156 382	150 326
Hissar	99 498	36 556
Renhållning	57 418	56 522
Snöröjning / Gård	40 603	81 021
Trappstädning	57 076	60 797
Bahnhof	1 580	1 611
Kabel TV, Bredband	198 408	198 691
Reparation	623 784	154 253
Fastighetsskötsel	64 583	67 885
Försäkring	46 439	43 495
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	110 960	109 115
Förbrukningsinventari	24 050	
Övriga fastighetskostnader	96 834	96 236
Redovisningstjänster	71 824	72 412
Övriga förvaltningstjänster	7 683	6 595
Medlemsavgifter	20 546	20 546
Övriga kostnader	22 326	19 818
Summa	2 406 173	1 871 697

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	80 000	80 000
Sociala kostnader	18 800	18 740
	98 800	98 740

Not 5 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	992 073	992 073
Inventarier	14 780	14 780
Installationer	9 057	9 057
	1 015 910	1 015 910

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-17 560 786	-16 568 713
-Årets avskrivning	-992 073	-992 073
Vid årets slut	-18 552 859	-17 560 786
Redovisat värde vid årets slut	66 387 336	67 379 409

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

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	221 413	91 428
-Nyanskaffningar	-	129 985
	221 413	221 413
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-71 706	-48 069
-Årets avskrivning	-23 837	-23 837
	-95 543	-71 906
Redovisat värde vid årets slut	125 870	149 507

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	50 153	30 154
El medlemmar	87 262	70 494
Övrigt		5 850
	137 415	106 498

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	-	10 500 000
Swedbank 295 163 837-4	2025-06-18	0,92	-	5 000 000
Swedbank 295 163 840-8	2025-03-28	3,40	1 000 000	7 500 000
Handelsbanken 510866	2027-10-30	3,10	-	15 000 000
Summa lån			1 000 000	38 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld omsättning lån				-12 500 000
Långfristig del				25 500 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				25 500 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	57 984 000	57 984 000
Övriga Eventalförpliktelse	inga	inga

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	83 247	115 184
Förskottsbetalda avgifter/hyror	365 512	318 774
El	27 442	28 860
Fjärrvärme	54 208	58 155
Snöröjning	9 428	15 715
Nordic Lift Teck	9 781	9 540
Arvode	80 000	80 000
Upplupna sociala kostnader	18 800	18 740
Summa	648 418	644 968

Underskrifter

Gävle

2025- -

2025- -

Lars Lindbäck

Pernilla Schmidt

2025- -

2025- -

Anders Nyström

Michael Hedqvist

2025- -

2025- -

Ulf Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats den ____/____2025

Thomas Lundberg

Kommentar:

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

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

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.