

Årsredovisning för

# BRF MASTEN

769612-6114

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

---



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and initials 'TS', 'V', and 'R'.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF MASTEN, 769612-6114 får härmed avge årsredovisning för 2019 föreningens 14: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 adressen Hattmakargat 12-Ruddammsgatan 44-46 Norra Centralgatan 11 A och B i Gävle.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2019-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Ekström Ordförande  
Pernilla Smidt Ledamot  
Åsa Christoffersson Ledamot  
Lars Lindbäck Ledamot

Suppleanter har varit: Lars Häggström och Tomas Larsson

#### Valberedning

Valberedare har varit: Joel Bäckström.

#### I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Leif Ekström, Åsa Christoffersson, Lars Lindbäck samt suppleanterna Lars Häggström och Tomas Larsson.

#### Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter samt två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer:

Revisor har varit Thomas Lundberg.

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Medlemsantal:

Föreningen har 64 medlemmar. Under året har 13 bostadsrätter överlåtits, varav 7 st nyproducerade.

#### Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet. (För 2020; 473 kr).  
Föreningen uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet. (För 2020; 1183 kr).

#### Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

#### Finansiering

Se not 9



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'PS' and 'AKR'.

### Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 hus, i 4 våningar med totalt 45 bostadsrättslägenheter, Den totala bostadsytan är 3766 kvm.  
Dessutom finns en stor samlingslokal för föreningens medlemmar och en lokal som uthyrs till bilskola.

### 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

### Fastighetsavgift

Fastigheten har ett taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, Taxeringsvärdet är totalt 62 014 000 kronor, varav markvärde 14 014 000 kronor resp byggnadsvärde 48 000 000 kronor.

### Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Låssystem
- Byte plåttak
- Byte takpapp och tätning
- Ny toalett och ventilation i bilskolans lokal
- I ordningsställande av samlingslokal

### Planerat underhåll

Löpande underhåll samt inspektionsluckor innergården

### Åtgärd

Nya Lägenheter 10 st

### År

2018-2019

### Föreningens ekonomi

Årets rörelseresultat uppgick till 705,4 (219,0) tkr, vilket är 486,4 tkr högre än föregående år, främst beroende på hyresintäkter från 10 st nyproducerade lägenheter.

### Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 797 kr/kvm.  
Ingen höjning av årsavgifterna gjordes 2019.  
Likviditetsbudgeten för 2020 uppvisar inget höjningsbehov.

### Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.  
Avtal om Fastighetsskötsel finns tecknat med HSB  
Avtal om städning finns tecknat med Forsberg  
Avtal om el-avtal/fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi  
Avtal om hissar finns tecknat med Hissbyggarna  
Avtal om garageportar finns tecknat med Hörmann  
Avtal om ventilation finns tecknat med Dalab  
Avtal om elmätning finns tecknat med Home Solution  
Avtal med Lås & Nyckel

### Väsentliga händelser under året

Inflyttning har skett i samtliga 10 nyproducerade lägenheter och ny samlingslokal har iordningställt.



### 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 2019 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2020.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

|                                   | <i>Belopp i kr</i> |            |            |            |            |
|-----------------------------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                   | 2019-12-31         | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Nettoomsättning                   | 3 641 312          | 3 027 076  | 3 813 539  | 4 411 986  | 4 489 782  |
| Resultat efter finansiella poster | 33 324,4           | -534 231,0 | 509 695,0  | 738 101,0  | 661 074,0  |
| Årsavgifter kr/kvm                | 779,0              | 777,0      | 777,0      | 777,0      | 777,0      |
| Bankskuld/kvm bostadsrättsyta     | 11 471,0           | 13 628,0   | 15 132,0   | 15 132,0   | 15 132,0   |
| Soliditet %                       | 40,1%              | 39%        | 34%        | 33,8%      | 33,1%      |

### Not Eget kapital

|   | <i>Insatser/<br/>stiftelsekapital</i> | <i>Fond<br/>för yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserad<br/>vinst</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|---|---------------------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 26 765 700                            | 1 054 000                               | 2 033 976                   | -534 231                  |
| Balansering fg års resultat               |                                       |   | -534 231                    | 534 231                   |
| Reservering till fond enl årsstämmobeslut |                                       | 226 000                                 | -226 000                    |                           |
| Disposition ur fond för utfört underhåll  |                                       | -152 056                                | 152 055                     |                           |
| Årets resultat                            |                                       |   |                             | 33 324                    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>26 765 700</b>                     | <b>1 127 944</b>                        | <b>1 425 800</b>            | <b>33 324</b>             |

**Resultatdisposition**  
**Till föreningsstämmans förfogande står följande;**

|                     | <i>Belopp i kr</i> |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 1 425 800          |
| Årets resultat      | 33 324             |
| <b>Totalt</b>       | <b>1 459 124</b>   |

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:*

|  |                  |
|--|------------------|
| - Avsättning yttre fond enl ekonomiska planen            | -226 000         |
| - Disposition yttre fond för utfört underhåll under året | -                |
| <b>så att i ny räkning överföres</b>                     | <b>1 233 124</b> |

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



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning   | 2          | 3 641 312                         | 3 027 076                         |
|   |            | <u>3 641 312</u>                  | <u>3 027 076</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  | 3          | -1 865 895                        | -1 770 820                        |
| Personalkostnader   | 4          | -76 593                           | -76 593                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5          | -992 065                          | -960 709                          |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <u>706 759</u>                    | <u>218 954</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                   |            | 33                                | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -673 468                          | -753 185                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <u>33 324</u>                     | <u>-534 231</u>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <u>33 324</u>                     | <u>-534 231</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <u>33 324</u>                     | <u>-534 231</u>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 71 347 685        | 68 460 600        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7          | -                 | -                 |
|  |            | <u>71 347 685</u> | <u>68 460 600</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>71 347 685</u> | <u>68 460 600</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Varulager mm</b>                          |            |                   |                   |
| Pågående arbeten för annans räkning          |            | -                 | 2 623 916         |
|  |            | <u>-</u>          | <u>2 623 916</u>  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 2 814             | 1 202             |
| Aktuell skattefordran                        |            | 10 521            | -                 |
| Övriga fordringar                            |            | 22 073            | 641 670           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8          | 42 224            | 89 746            |
|  |            | <u>77 632</u>     | <u>732 618</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <u>1 694 685</u>  | <u>3 410 348</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>1 772 317</u>  | <u>6 766 882</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>73 120 002</u> | <u>75 227 482</u> |

  
PS W R

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital         |            | 26 765 700        | 26 765 700        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 127 944         | 1 054 000         |
|  |            | <u>27 893 644</u> | <u>27 819 700</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 1 425 800         | 2 033 976         |
| Årets resultat                               |            | 33 324            | -534 231          |
|  |            | <u>1 459 124</u>  | <u>1 499 745</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>29 352 768</u> | <u>29 319 445</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9<br>10    | 43 200 000        | 44 700 000        |
|  |            | <u>43 200 000</u> | <u>44 700 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 161 918           | 774 635           |
| Skatteskulder                                |            | 34 469            | 36 843            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | -                 | -23 750           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 370 847           | 420 309           |
|  |            | <u>567 234</u>    | <u>1 208 037</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>73 120 002</u> | <u>75 227 482</u> |

  
 DS WAC 12



## 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, vilket är en övergång från K2-regelverket (BFNAR- 2016:10).

##### **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                        |
| El  | 40                        |
| Fönster   | 50                        |
| Ventilation                                       | 25                        |
| Hissar  | 25                        |
| Inre UH   | 120                       |
| Styr och 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 22 %.

##### **Uppskjuten skatt**

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



**Not 2 Nettoomsättning****Nettoomsättning**

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                            | 2 934 444                 | 2 550 060                 |
| Avgiftsavdrag bostadsrättslgh          |                           | -218 722                  |
| Pantsättning - och överlåtelseavgifter | 20 367                    | 6 813                     |
| Garage                                 | 210 800                   | 201 000                   |
| Outhyrtd Garage                        |                           | -1 400                    |
| Hysesintäkter lokal                    | 158 088                   | 154 572                   |
| KabelTV                                | 90 360                    | 115 200                   |
| Bredband                               | 96 200                    | 39 600                    |
| EI                                     | 123 392                   | 145 822                   |
| Övriga intäkter                        | 7 661                     | 34 131                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>3 641 312</b>          | <b>3 027 076</b>          |

**Not 3 Övriga rörelsekostnader**

|                             | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| EI                          | 270 659                   | 224 493                   |
| Eldebitering/Homesolution   | 18 419                    | 18 957                    |
| Fjärrvärme                  | 363 394                   | 423 437                   |
| Sotning                     | 23 069                    |                           |
| Vatten och avlopp           | 79 196                    | 76 245                    |
| Hissar                      | 23 447                    | 20 128                    |
| Renhållning                 | 61 227                    | 60 472                    |
| Snöröjning                  | 40 790                    | 64 328                    |
| Trappstädning               | 55 898                    | 46 018                    |
| Bahnhof                     | 1 219                     |                           |
| Kabel tv                    | 50 758                    | 76 656                    |
| Bredband                    | 130 400                   | 89 172                    |
| Reparation                  | 223 025                   | 214 162                   |
| Fastighetsskötsel           | 65 801                    | 57 838                    |
| Försäkring                  | 36 198                    | 34 664                    |
| Kommunal avgift             | 177 494                   | 177 495                   |
| Samlingslokalen             | 2 229                     |                           |
| Övriga fastighetskostnader  | 98 056                    | 39 793                    |
| Redovisningstjänster        | 52 402                    | 45 202                    |
| Övriga förvaltningstjänster | 33 621                    | 78 047                    |
| Medlemsavgifter             | 12 482                    | 12 762                    |
| Övriga kostnader            | 46 111                    | 10 951                    |
| <b>Summa</b>                | <b>1 865 895</b>          | <b>1 770 820</b>          |



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'PS' and 'MK' followed by a checkmark.


## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                               | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode                | 60 000                    | 60 000                    |
| Löner och andra ersättningar: |                           |                           |
| Sociala kostnader             | 16 593                    | 16 593                    |
|                               | <b>76 593</b>             | <b>76 593</b>             |

## Not 5 Avskrivningar

|           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------|----------------|----------------|
| Byggnader | 992 065        | 960 709        |
|           | <b>992 065</b> | <b>960 709</b> |



## Not 6 Byggnader och mark

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 81 061 045        | 81 061 045        |
| -Nyanskaffningar                       | 3 879 150         |                   |
| Vid årets slut                         | 84 940 195        | 81 061 045        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -12 600 445       | -11 639 736       |
| -Årets avskrivning                     | -992 065          | -960 709          |
| Vid årets slut                         | -13 592 510       | -12 600 445       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>71 347 685</b> | <b>68 460 600</b> |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 62 014 000. Värdeår är 2006

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |            |            |
| -Vid årets början                      | 37 230     | 37 230     |
|  | 37 230     | 37 230     |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |            |            |
| -Vid årets början                      | -37 230    | -37 230    |
|  | -37 230    | -37 230    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|            | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 26 390        | 23 003        |
| EI         | 15 834        | 53 297        |
| HSB        | -             | 5 026         |
| Övrigt     | -             | 8 421         |
|            | <b>42 224</b> | <b>89 746</b> |

## Not 9 Långfristiga skulder

| <i>Långgivare</i>                          | <i>Villkors-<br/>ändringsdag</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Skuld vid<br/>årets slut</i> | <i>Skuld årets<br/>slut fg år</i> |
|--|----------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Swedbank 2851092474                        | 2022-02-25                       | 1,73             | 14 700 000                      | 14 700 000                        |
| Swedbank 2851092482                        | 2022-10-25                       | 1,46             | 15 000 000                      | 15 000 000                        |
| Swedbank 2951638374                        | 2021-06-23                       | 0,93             | 5 000 000                       |                                   |
| Swedbank 2951638408                        | 2024-06-19                       | 1,19             | 8 500 000                       |                                   |
|  |                                  |                  |                                 | 15 000 000                        |
| <b>Summa</b>                               |                                  |                  | <b>43 200 000</b>               | <b>44 700 000</b>                 |
| Avgår kortfristig del av långfristig skuld |                                  |                  | -                               | -                                 |
|  |                                  |                  | <b>43 200 000</b>               | <b>44 700 000</b>                 |

**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser**

**Ställda säkerheter**

|                            | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar     | 57 984 000 | 57 984 000 |
| Övriga Eventalförpliktelse | inga       | inga       |



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a circular stamp-like mark, and the initials 'VK 2' at the bottom.


### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntor                          | 79 114         | 123 297        |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 203 859        | 187 722        |
| Fjärrvärme                      | 44 744         | 55 657         |
| El                              | 28 611         | 24 740         |
| Redovisningstjänst              | 14 519         | 10 280         |
| Relita                          | -              | 10 659         |
| Övriga kostnader                | -              | 7 954          |
| <b>Summa</b>                    | <b>370 847</b> | <b>420 309</b> |

### Underskrifter

21/4 2020

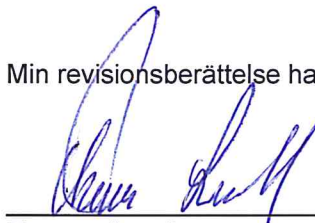
  
\_\_\_\_\_  
Leif Ekström

  
\_\_\_\_\_  
Åsa Christoffersson

  
\_\_\_\_\_  
Pernilla Smidt

  
\_\_\_\_\_  
Lars Lindbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2020

  
\_\_\_\_\_  
Thomas Lundberg

# 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.