

Årsredovisning för

Brf Vårdshuset i Kalix

716415-9449

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vårdshuset i Kalix, 716415-9449 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vårdshuset 1. På fastigheten har under 1991 uppförts två flerfamiljshus med adress Vårdshusgatan 3 A-F, 5 A-H och innehåller 14 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	2	126,8
3 rum och kök	12	921,8
Bostäder	14	1 048,6
Bilplatser med carport	14	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

- 2014 Yttre fasad på fastigheten
- 2015 Anslutning till fibernät
- 2015 Bytt ut styrreglaget till varmvatten från fjärrvärmen
- 2016 Krypgrundssanering
- 2017 Nya plåtytterdörrar till ekonomibygnader
- 2018 Nya ytterdörrar till lägenheter på övre plan med nya kodlås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en lägenhet överlåtits.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Ytterdörrar samt kodlås till lägenheter på övre plan, 7 av 14 är bytta. Besiktning av alla avlopp i lägenheterna är utförda. Nya ytterdörrar av plåt är installerade till tre gemensamma ekonomiförråd. Målning av viss utsatt fasad på ekonomibygnaderna.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2018-05-12. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av ytterdörrar på nedre plan under 2019. Fasadmålning bör göras inom en 5-10 års period.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.



Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % från 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 750 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Åsa Jacobsson	ordförande
Niklas Öberg	kassör
Susanne Strang	sekreterare

Suppleanter
Gunilla Gunillasson
Maria Mörsare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Susanne Strang och suppleanterna Gunilla Gunillasson och Maria Mörsare.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare ska vara styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan utse styrelsens ledamöter, antingen två i föreningen med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma. Styrelsen har utsett Åsa Jacobsson och Niklas Öberg att teckna föreningens firma, var för sig.

Revisor har varit Kjell Svedlund, Ekonomi o Hälsa, vald av föreningen.

Valberedning har varit Ingvar Backlund och Stefan Bäckman.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 18(18) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Fastighetsförsäkring
Administration
Snöskottning
El
Fjärrvärme

Leverantör

Dina Försäkringar Nord
HSB Norr
Kalix lantbruksservice
Vattenfall
Vasa Värme Kalix

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	875	861	843	799
Resultat efter fin.poster i tkr	186	93	-93	-44
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	750	735	721	709
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	333	336	371	392
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 785	4 914	5 082	5 228
Genomsnittlig ränta lån i %	2	2	2	3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	-	25	18	141
Sparande, kr/m2 totalyta**	367	351		
Soliditet i %***	19	16	14	15

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 017 375 kr. Under året har föreningen amorterat 135 605 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	914 002	26 092	-55 831	93 365
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-06-07			93 365	-93 365
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-51 092	51 092	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		25 000	-25 000	
Årets resultat				186 240
Vid årets slut	914 002	-	63 626	186 240

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	63 626
Årets resultat	186 240
Totalt att disponera	249 866

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **249 866**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

KS

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	874 950	861 428
Övriga rörelseintäkter	3	1 200	2 134
Summa rörelseintäkter		876 150	863 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-475 361	-370 370
Övriga externa kostnader	5	-14 877	-6 907
Personalkostnader	6	-37 276	-36 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-72 034	-257 000
Summa rörelsekostnader		-599 548	-670 854
Rörelseresultat		276 602	192 708
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 200	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-91 562	-99 378
Summa finansiella poster		-90 362	-99 343
Resultat efter finansiella poster		186 240	93 365
Resultat före skatt		186 240	93 365
Årets resultat	10	186 240	93 365

40

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	5 524 410	5 596 444
		5 524 410	5 596 444
Summa anläggningstillgångar		5 524 410	5 596 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	428 745	347 956
		428 745	347 956
<i>Kassa och bank</i>	13	302 688	301 588
Summa omsättningstillgångar		731 433	649 544
SUMMA TILLGÅNGAR		6 255 843	6 245 988

KS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		914 002	914 002
Yttre underhållsfond	14	-	26 092
		<u>914 002</u>	<u>940 094</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		63 626	-55 831
Årets resultat		186 240	93 365
		<u>249 866</u>	<u>37 534</u>
Summa eget kapital		1 163 868	977 628
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,18	4 958 635	4 976 760
		<u>4 958 635</u>	<u>4 976 760</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		58 740	176 220
Inre fond		663	663
Leverantörsskulder		8 482	17 508
Aktuell skatteskuld		597	2 577
Övriga skulder	16	13 654	14 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	51 204	80 255
		<u>133 340</u>	<u>291 600</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 255 843	6 245 988



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 0,7 % på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5 017 375 kr till omförhandling under 2019. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2019. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	786 240	770 784
Hysesintäkter	56 952	54 768
Intäkter el	3 198	3 513
Intäkter bredband	28 560	28 560
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-	3 803
	<hr/> 874 950	<hr/> 861 428

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Lönebidrag och företagsstöd	1 200	2 075
Försäkringsersättningar, övrigt	-	59
	1 200	2 134

Not 4 Driftskostnader

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Fastighetsskötsel	25 089	13 958
Reparationer	8 331	3 544
Periodiskt underhåll	126 655	17 910
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	17 448	14 953
Uppvärmning	122 545	124 381
Vatten	54 344	60 375
Renhållning	22 937	18 287
Förvaltningskostnader	66 657	59 631
Försäkringar	16 785	15 985
Fastighetsskatt/avgift	14 570	14 571
Kommunikation och media		
Datakommunikation	-	26 775
	475 361	370 370

Specificering periodiskt underhåll

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Utfört underhåll bostäder - nya dörrar	120 750	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	2 525	17 910
Utfört underhåll huskropp utvändigt	3 380	-
	126 655	17 910

Not 5 Övriga externa kostnader

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 153	-
Kreditupplysning, kontorsmaterial, trycksaker	1 143	2 324
Bank kostnader, konsultarvoden	6 415	540
Bolagsverket, kopiering årsredovisning	1 576	903
Förenings- och medlemsaktivitet	2 590	3 140
	14 877	6 907

Not 6 Personalkostnader

2018

2017

Vicevärd har varit Carl-Gustaf Fornelid
Föreningen har inga anställda

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut

21 500

21 750

Vicevärd

7 000

7 000

Sociala kostnader förtroendevalda

6 305

7 827

Övriga personalkostnader

2 471

-

37 276

36 577

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2018

2017

Byggnader

72 034

257 000

72 034

257 000

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2018

2017

Ränteintäkter transaktionskonto

1 100

-

Övriga ränteintäkter

100

35

Summa

1 200

35

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

2018

2017

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån

91 553

99 335

Övriga finansiella kostnader

9

43

Summa

91 562

99 378

Not 10 Årets resultat

2018

2017

Årets resultat

186 240

93 365

Reservering till yttre underhållsfond

-25 000

-25 000

Ianspråktagande av yttre underhållsfond

126 655

17 910

+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll

287 895

86 275

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 954 337	10 954 337
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 954 337	10 954 337
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-3 177 893	-3 177 893
	-3 177 893	-3 177 893
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 180 000	-2 923 000
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-72 034	-257 000
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 252 034	-3 180 000
Bokfört värde byggnader	4 524 410	4 596 444
Bokfört värde mark	1 000 000	1 000 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 524 410	5 596 444
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1991):	4 149 000	4 149 000
Taxeringsvärde mark:	708 000	708 000

Not 12 Övriga fordringar

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Avräkningskonto HSB Norr	428 740	347 950
Skattekonto	5	6
	428 745	347 956

Not 13 Kassa och bank

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Bank	302 688	301 588
	302 688	301 588

Not 14 Yttre underhållsfond

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	26 092	19 002
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	25 000	25 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-51 092	-17 910
Fondbehållning vid årets slut	-	26 092

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Swedbank	avslutad	1,89%	-	2 592 599
Swedbank	avslutad	0,45%	-	258 336
Stadshypotek	2019-02-28	1,20%	5 017 375	2 302 045
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-58 740	-176 220
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 958 635	4 976 760

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	234 960	704 880
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 723 675	4 271 880
	4 958 635	4 976 760

Not 16 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	8 549	8 625
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 105	5 752
	13 654	14 377

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	5 212	12 732
Förutbetalda avgifter/hyror	45 992	67 523
	51 204	80 255

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 697 000	7 697 000

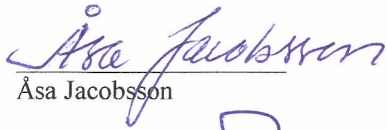
Eventalförpliktelser

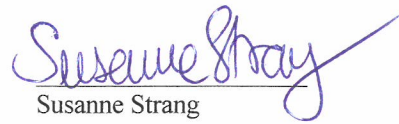
Inga

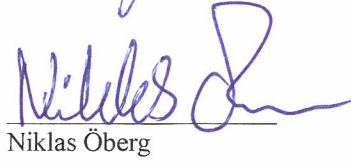
Inga

KA

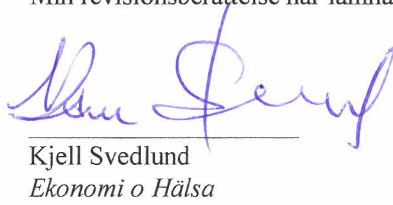
Kalix 2019-~~.....~~-~~.....~~ ⁰⁵⁻²³


Åsa Jacobsson


Susanne Strang


Niklas Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-~~.....~~-~~.....~~ ⁰⁵⁻²³


Kjell Svedlund
Ekonomi o Hälsa

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Vårdshuset

Organisationsnummer 716415-9449

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Vårdshuset.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Uttalanden

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 årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för

Brf Vårdshuset för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av

årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att

kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till

försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

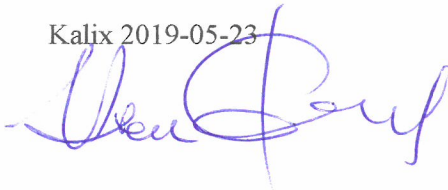
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalix 2019-05-23



Kjell Svedlund

Ekonomi & Hälsa K. Svedlund

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfattas förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive 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 måste ske på grund 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, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen 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 det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

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.

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. Tillsammans med övriga medlemmar utser man 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) karakteriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk 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. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive 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 i 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 nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller 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 motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande 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 olika frågor 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 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 betala 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 medlemmarnas 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 mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot 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 arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men 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 avgiften. 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 att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar 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 mm genom 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 i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.