

ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Staffansgården

794700-0373

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staffansgården, 794700-0373 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 Läktaren 6. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 61 lägenheter. Dessutom uthyres 15 garageplatser och 8 carportplatser till föreningens medlemmar. Föreningen förvärvade fastigheten 1957. Byggnaden är fullvärdighetsförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Föreningens byggnader utgörs av 3 st trevåningshus med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 32 st parkeringsplatser med motorvärmare samt 11 parkeringsplatser utan motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	2
2 rum och kök	37
3 rum och kök	12
Hysesrätter	2
Bostäder	61
Lokal (hysesrätt)	1
Garageplatser	15
Carportplatser	8
Bilplatser med motorvärmare.	32
Bilplatser utan motorvärmare.	11

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

Gjorda underhåll och investeringar

1977	Tilläggsisolering, ny fasad och omdränering	2018	Renovering av värmekulvert
1984	Indragning fjärrvärme	2019	Återställning mark- och asfaltsytor efter kulvertbyte
1993	Byte tak, nya fönster	2019	Renovering samlingslokal
1996	Byte stammar, byte dörrar	2019	Renovering av hyreslägenhet
1996	Nybyggnad carport	2020	Målning trapphus, renovering entréparti, byte avfuktare
2007	Elsanering	2021	Byte ytterdörr källarlägenheter
2010	Ny ventilation	2022	Takbyte, installation av laddboxar
2013	Byte termostater och vattenrening radiatorer		
2013	Nya fönster källarlägenheter		
2017	Byte avstängningsventiler värmesystem		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt tak samt installerat laddboxar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2023 planerar styrelsen att underhålla, bygga ut samt glasa in balkonger. Styrelsen har valt Lööve som leverantör och totala kostnaden beräknas till 15,5 mkr. Stämman har beslutat att genomföra projektet.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % fr.o.m. 2020-01-01. Årsavgifterna uppgick efter höjningen till i genomsnitt 678 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter från 2023-01-01. För de lägenheter som får inglasad balkong kommer balkongavgift tillföras under året.

Årets avsättning till underhållsfond är 202 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Emil Stenlund	ordförande
Bernt Karlsson	vice ordförande
Jan-Olov Jonsson	sekreterare
Mathias Nordqvist (avgått 221115)	ledamot
Håkan Tyboni	ledamot
Tomas Vikner	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Emil Stenlund, Bernt Karlsson, Jan-Olov Jonsson, och Håkan Tyboni

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Emil Stenlund, Bernt Karlsson, Jan-Olov Jonsson, Håkan Tyboni och Mathias Norqvist, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Linnea Sehlin, vald av föreningen.

Valberedning

Styrelsen fick i uppdrag att utse valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Inga motioner hade inkommit.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-21. Stämman hölls med anledning av balkongprojektet. 29 medlemmar röstade för att genomföra balkongprojektet medan 1 medlem röstade emot.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Bredband	Bredband 2
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Ventilation	Bravida

Medlemsinformation

Under året har 14 överlåtelser gjorts. Föreningen hade vid årets slut 77 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.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 045	3 034	3 024	2 794	2 671
Resultat efter fin.poster i tkr	705	566	462	-515	51

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 905 478 kr. Under året har föreningen amorterat 79 420 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	186 150	1 700 000	572 463	-579 444	565 915
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-31				565 915	-565 915
Ianspråkande av yttre fond			-		
Reservering till yttre fond			202 000	-202 000	
Årets resultat					704 695
	186 150	1 700 000	774 463	-215 529	704 695

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-215 529
Årets resultat	704 695
Totalt att disponera	489 166

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **489 166**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 045 106	3 034 133
Övriga rörelseintäkter	3	36 821	42 285
Summa rörelseintäkter		3 081 927	3 076 418
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 913 612	-2 136 898
Övriga externa kostnader	5	-14 792	-6 014
Personalkostnader	6	-122 026	-96 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-249 337	-227 318
Summa rörelsekostnader		-2 299 767	-2 466 521
Rörelseresultat		782 160	609 897
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		416	330
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-77 881	-44 312
Summa finansiella poster		-77 465	-43 982
Resultat efter finansiella poster		704 695	565 915
Resultat före skatt		704 695	565 915
Årets resultat		704 695	565 915

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 835 456	5 541 869
Inventarier	10	-	6 964
		<u>8 835 456</u>	<u>5 548 833</u>
Summa anläggningstillgångar		8 835 456	5 548 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 277	112
Övriga fordringar	11	8 401	8 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	79 947	68 185
		<u>89 625</u>	<u>76 645</u>
<i>Kassa och bank</i>		811 506	3 486 362
Summa omsättningstillgångar		901 131	3 563 007
SUMMA TILLGÅNGAR		9 736 587	9 111 840

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 886 150	1 886 150
Yttre underhållsfond	13	774 463	572 463
		<u>2 660 613</u>	<u>2 458 613</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-215 529	-579 444
Årets resultat		704 695	565 915
		<u>489 166</u>	<u>-13 529</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 149 779	2 445 084
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
Övriga långfristiga skulder	14,18	838 223	848 223
		<u>37 092</u>	<u>37 092</u>
		875 315	885 315
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 067 255	5 136 675
Leverantörsskulder		147 727	163 006
Aktuell skatteskuld		7 744	13 970
Övriga skulder	16	119 128	113 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	369 639	354 149
		<u>5 711 493</u>	<u>5 781 441</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 736 587	9 111 840

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

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.

Fastighetskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 256 852	2 256 852
Hysesintäkter	498 729	497 191
Intäkter el	89 640	89 640
Intäkter bredband	119 520	119 520
Intäkter kabel-tv	55 980	55 980
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	24 385	14 500
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	450
	<u>3 045 106</u>	<u>3 034 133</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Andrahandsuthyrningar mm	36 821	42 285
	<u>36 821</u>	<u>42 285</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	228 127	226 800
Snöröjning och halkbekämpning	5 399	15 408
Reparationer	61 637	98 544
Periodiskt underhåll		204 119
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	239 005	204 830
Uppvärmning	565 816	600 384
Vatten	240 355	245 819
Renhållning	108 193	106 999
Förvaltningskostnader	146 362	125 537
Försäkringar	54 326	50 829
Fastighetsskatt/avgift	100 221	94 290
Kommunikation och media		
Datakommunikation	121 015	121 272
Kabel-TV	43 156	42 067
	<u>1 913 612</u>	<u>2 136 898</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, ny förrådsbelysning, tidur entré		74 792
Utfört underhåll huskropp utvändigt, Ytterdörrar, tak		129 327
		<u>204 119</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övriga kostnader, inventarier	7 007	550
Telefon och porto mm	1 751	2 334
Kundförluster		180
Bank och juridikkostnader	3 150	2 950
Bolagsverket, gåvor	927	
Konsultkostnad	1 697	
	<u>14 532</u>	<u>6 014</u>

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden	82 749	73 960
Vicevärd	13 784	
Bilersättningar	167	376
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	18 427	14 779
	<u>117 127</u>	<u>91 115</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	638	873
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	4 061	4 103
	<u>122 026</u>	<u>96 291</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	234 301	219 246
Inventarier	6 964	
Markinventarier	8 072	8 072
	<u>249 337</u>	<u>227 318</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	70 513	44 166
Arrendeavgift	7 368	
Övriga finansiella kostnader		146
	<u>77 881</u>	<u>44 312</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	9 736 321	9 736 321
-Årets anskaffningar, Laddboxar	815 225	
-Årets anskaffningar, Tak	2 720 735	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>13 272 281</u>	<u>9 736 321</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 507 139	-4 279 821
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-242 373	-227 318
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-4 749 512</u>	<u>-4 507 139</u>
 Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>8 522 769</u>	<u>5 229 182</u>
 Taxeringsvärde byggnader (Värdeår: 1957):	24 617 000	21 475 000
Taxeringsvärde mark:	7 843 000	6 457 000

Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	319 651	319 651
	<u>319 651</u>	<u>319 651</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-312 687	-305 723
-Årets avskrivning enligt plan	-6 964	-6 964
	<u>-319 651</u>	<u>-312 687</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	6 964

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 401	8 348
	<u>8 401</u>	<u>8 348</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	79 947	68 185
	<u>79 947</u>	<u>68 185</u>

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	572 463	500 000
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	202 000	185 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-204 119
Fondbehållning vid årets slut	774 463	480 881

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-10-30	3,66 %	1 211 255	1 221 320
SEB	2023-02-28	2,12 %	3 846 000	3 902 000
SEB	2024-02-28	0,74 %	848 223	858 223
Totala skulder på bokslutsdagen			5 905 478	5 981 543
Nästa års amortering			-79 420	-72 710
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-317 680</u>	<u>-290 840</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 508 378	5 617 993
Totala skulder på bokslutsdagen			5 905 478	5 984 898
Avgår kortfristig del			<u>-5 067 255</u>	<u>-5 136 675</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			838 223	848 223

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	79 420	72 710
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 987 835	5 063 965
	<u>5 067 255</u>	<u>5 136 675</u>

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Inre fond	62 914	66 894
Personalens källskatt	32 508	26 735
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 065	15 652
Övriga kortfristiga skulder	4 641	4 360
	<hr/>	<hr/>
	119 128	113 641

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlöneskuld	210	210
Räntor	9 688	2 129
Förutbetalda avgifter/hyror	235 828	247 393
El	51 485	28 661
Fjärrvärme	72 428	75 756
	<hr/>	<hr/>
	369 639	354 149


Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

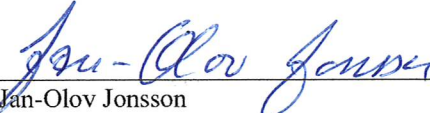
	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 277 900	7 277 900
	<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 277 900	7 277 900
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

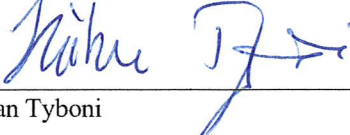
Underskrifter

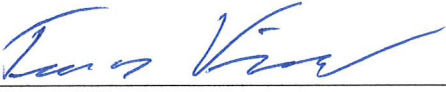
Skellefteå 2023-02-07


Emil Stenlund

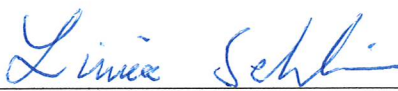

Bernt Karlsson


Jan-Olov Jonsson


Håkan Tyboni


Tomas Vikner

Revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03-02


Linnea Sehlin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta 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

Drift kostnader

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.

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 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.

En 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, förvaltningsarvodet, 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 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 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 bostadsrättsinnehavare 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 pantvärd 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.