allabrf.se

Årsredovisning för

BRF VALBOGÅRDEN UPA

785000-2622

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Valbogården, 785000-2622 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål
Brf Valbogården 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 Valbogatan 31 A-C samt Norrtullsgatan i Gävle.

Styrelse
Styrelsen har sedan föreningsstämman 2018-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Angelica Fredriksson, Ordförande
Anne-Marie Ström, Sekreterare
Svante Hellberg, Ledamot
Joakim Nylén, Ledamot

Suppleanter har varit: Henrik Sågström och Caroline Gimström.

Valberedning
Valberedare har varit: Svante Hellberg.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Svante Hellberg, Joakim Nylén och Henrik Sågström.

Firmatecknare:
Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledmöter, två i förening.

Revisorer:
Revisor har varit Tommy Persson.

Sammanträden:
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:
Föreningen har 28 (26 st fg år) medlemmar. Under året har 7 st (fg år 3 st) bostadsrätter överlåtits.

Beskattning
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering
Se not 2.

Fastigheten:
Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, i 4 våningar, med totalt 22 bostadsrätter.
Den totala bostadsytan är ca 1 152 kvm.

Lägenhetsfördelning:
13 lgh om 1 rum och kök
8 lgh om 2 rum och kök
1 lgh om 3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Försäkring, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsavgift
Fastigheten färdigställdes 1939, Rot-renoverades 1989 och har åsatts värdeår 1958. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året
Renoverat förråden och bytt stuprör.

Planerat underhåll
Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:
Endast sedvanligt underhåll.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Genomsnittlig årsavgift uppgår till 809 kr/kvm. Den för 2019 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov.

Avtal
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning saknas.
Avtal om kabel-TV finns tecknat med Bredbandsbolaget.

Fonden för yttre underhåll
Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2018 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2019.
Underhållsplan är upprättad i början på 2018.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2019 = 1 163 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2019 = 465 kr).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har i början på 2018 anlitat Fastighetssnabben för att ta fram en underhållsplan.
Nya stadgar har antagits dels på ordinarie föreningsstämma samt en extrastämma.
De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-10-30.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2018	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning (tkr)	1 014	1 007	1 008	1 006
Resultat efter finansiella poster (tkt)	145	185	236	227
Soliditet, %	25	24	22	20
Kassalikviditet %	506	511	517	467
Eget kapital (tkr)	2 360	2 215	2 031	1 795
Taxeringsvärde (tkr)	9 848	9 848	9 848	8 072
-varav byggnad (tkr)	7 400	7 400	7 400	6 200
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	809	809	809	809
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	6 003	6 105	6 208	6 310
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	70	71	73	90
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	21	21	18	18
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	83	83	70	70

Eget kapital

	Stiftelse-kapital	*Yttre fond*	*Reserv-fond*	*Balanserad vinst*	*Årets vinst*
Belopp vid årets början	973 572	328 210	4 000	724 753	184 950
Balansering av fg år resultat				184 950	-184 950
Avsättning yttre fond enl stadgar		24 620		-24 620	
för utfört underhåll under året					
Årets resultat					144 560
Belopp vid årets slut	**973 572**	**352 830**	**4 000**	**885 083**	**144 560**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	885 083
årets resultat	144 560
Totalt	1 029 643
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-65 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	115 000
Avser renovering av sophus och cykelförråd samt byte av stuprör enl. underhållsplan.	
balanseras i ny räkning	**1 079 643**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 014 092	1 006 896
Summa rörelseintäkter		1 014 092	1 006 896
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-673 437	-618 995
Personalkostnader	*4*	-15 770	-12 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 523	-95 523
Summa rörelsekostnader		-784 730	-727 134
Rörelseresultat		229 362	279 762
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		720	792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 522	-95 604
Summa finansiella poster		-84 802	-94 812
Resultat efter finansiella poster		144 560	184 950
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		144 560	184 950
Skatter			
Årets resultat		144 560	184 950

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	7 892 512	7 972 735
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	122 413	137 712
Summa materiella anläggningstillgångar		8 014 925	8 110 447
Summa anläggningstillgångar		8 014 925	8 110 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		444	444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 594	8 703
Summa kortfristiga fordringar		10 038	9 147
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		5 699	5 699
Summa kortfristiga placeringar		5 699	5 699
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 408 308	1 253 641
Summa kassa och bank		1 408 308	1 253 641
Summa omsättningstillgångar		1 424 045	1 268 487
SUMMA TILLGÅNGAR		9 438 970	9 378 934

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser/stiftelsekapital		973 572	973 572
Fond yttre underhåll		352 830	328 210
Reservfond		4 000	4 000
Summa bundet eget kapital		1 330 402	1 305 782
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		885 083	724 753
Årets resultat		144 560	184 950
Summa fritt eget kapital		1 029 643	909 703
Summa eget kapital		2 360 045	2 215 485
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	6 797 449	6 915 421
Summa långfristiga skulder		6 797 449	6 915 421
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		117 972	117 972
Leverantörsskulder		49 220	38 320
Skatteskulder		1 826	1 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 458	89 780
Summa kortfristiga skulder		281 476	248 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 438 970	9 378 934

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening. (K2-regelverket)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Intäkternas fördelning

Nettoomsättning	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter bostäder	931 464	931 464
P-plats	26 442	27 120
Bredband	43 560	43 560
Övriga intäkter	12 626	4 752
Summa	**1 014 092**	**1 006 896**

allabrf.se

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
El	25 159	23 716
Värme	142 376	141 694
Sotning	-	16 781
Vatten och avlopp	35 044	35 251
Sophämtning	33 562	33 656
Snöröjning/sandning	41 315	-
Gräsklippning	14 083	29 407
Städning	19 233	18 744
Fastighetsskötsel	13 308	-
Bredband	69 452	69 452
Reparation och underhåll	76 131	105 654
Hissar	60 898	43 814
Fastighetsskatt	29 414	29 544
Försäkring	28 293	26 271
Övriga fastighetskostnader	9 373	3 330
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	3 756	4 703
Redovisningstjänster	31 558	25 312
Revisionsarvode	4 375	4 375
Förvaltningskostnader	36 107	7 291
Summa	**673 437**	**618 995**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Män	-	1
Kvinnor	1	-
Totalt	**1**	**1**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Styrelsearvode	12 000	9 600
Sociala kostnader	3 770	3 016
Summa	**15 770**	**12 616**

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 046 369	10 046 369
	10 046 369	10 046 369
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 073 634	-1 993 410
-Årets avskrivning enligt plan	-80 224	-80 224
	-2 153 858	-2 073 634
Redovisat värde vid årets slut	**7 892 511**	**7 972 735**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	153 011	
-Nyanskaffningar		153 011
Vid årets slut	153 011	153 011
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 299	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 299	-15 299
Vid årets slut	-30 598	-15 299
Redovisat värde vid årets slut	**122 413**	**137 712**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	*Villkors-ändringsdag*	*Räntesats*	*Amortering under året*	*Skuld vid årets slut*
Stadshypotek -334	2020-06-01	1,25	51 672	2 351 039
Stadshypotek -376	2021-07-30	1,20	30 552	2 955 706
Stadshypotek -223	2019-12-01	1,20	35 748	1 608 676
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-117 972
Summa			**117 972**	**6 797 449**

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	6 325 561

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-12-31	*2017-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	9 994 000	9 994 000
Summa ansvarsförbindelser	inga	inga

Underskrifter

Gävle 1 / 4 2019

Angelica Fredriksson

Svante Hellberg

Anne-Marie Ström

~~Joakim Nylén~~
Caroline Gimström

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2019

Tommy Persson
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Brf Valbogården 785000-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för brf Valbogården år 2018.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i revisorslagen..
Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar och stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Valbogården för år 2018 samt av förslaget till disposition av föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvatningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens likvida situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende;
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningen resultat, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.
Som en del av revisionen enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Därutöver baseras tillkommande granskningsåtgärder på professionell bedömning av väsentlighet och relativ risk. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 25 / 4 2019

Tommy Persson

allabrf.se

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 anskaff\ningskostnaden 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.