

Årsredovisning för

# **Brf Fjället i Kiruna**

797300-0263

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fjället i Kiruna, 797300-0263 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### 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 fastigheterna Järven 1 och Björnen 5.

På fastigheterna har under år 1956-57 uppförts 9 flerfamiljshus med adress Lappgatan 1-17 A-B och 21 A-C samt Gruvvägen 21 A-C. Dessutom finns 3 garagebyggnader med kallgarage, 31 st bilplatser i varmgarage och 95 st med motorvärmare och 30 st utan motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
<i>Bostadsrätter</i>		
1 rum och kök	9	291,0
2 rum och kök	117	6 475,5
3 rum och kök	45	3 271,5
4 rum och kök	3	250,5
Bostadsrätter	<hr/> 174	<hr/> 10 288,5
<i>Hysesrätter</i>		
1 rum och kök	4	154,0
2 rum och kök	5	260,5
Hysesrätter	<hr/> 9	<hr/> 414,5
<b>Totalt</b>	<hr/> <b>183</b>	<hr/> <b>10 703</b>
Lokaler	4	438,0

#### Underhåll

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

1987	Tilläggsisolering	2006	Bredband
1989	Takomläggning	2010	Garage
1994	Badrum och stammar	2010	Fläktbyte
1995	Soprum	2016	Renovering traktorgarage
1995	Lägenhetsdörrar	2016	Byte stolpbelysning, komplettering armaturer soprum
1998	Ombyggnad ventilation		
1999	Skärmtak		

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen totalrenoverat traktorgaraget, bytt ut en tvättmaskin, bytt ut stolpar i utebelysningen, utökat armaturer i soprum.

Styrelsen genomför regelbundet den stadgeenlige besiktningen.

Styrelsen har under året tagit fram en digitaliserad underhållsplan som gäller from 2017-01-01. Årets avsättning

till underhållsfond är i nivå med underhållsplanen rekommenderad nivå.

De närmsta åren planerar styrelsen renovering och målning av fasader på samtliga byggnader. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2017 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 834 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Tomas Sennius	ordförande
Thomas Karlsson	vice ordförande
Tom Pettersson	sekreterare
Åsa Jonsson	ledamot
Christian Hellberg	ledamot

#### Suppleanter

Sven-Olov Wikander  
Gösta Johansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tomas Sennius, Thomas Karlsson, Tom Pettersson, Åsa Jonsson och Christian Hellberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

#### *Firmatecknare*

Firmatecknare har varit Tomas Sennius, Thomas Karlsson, Tom Pettersson och Åsa Jonsson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Lisbeth Bandsjö med Sofie Sandström som suppleant samt KPMG AB, valda av föreningen.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Kennet Ruokamo.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-08-16. I stämman deltog 35 medlemmar.

### **Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Egna anställda
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Kiruna Kraft

### **Medlemsinformation**

Under året har 16 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 193 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.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	10 099	10 147	9 844	9 711	9 645
Resultat efter fin.poster i tkr	1 491	2 077	1 673	-148	-239
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	834	834	834	815	766
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	637	457	428	514	487
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 290	1 537	1 682	1 855	1 850
Genomsnittlig ränta lån i %	3,6	3,8	4,1	4,4	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	140	28	6	6	6
Likviditet i %*	139	104	101	38	-
Soliditet i %**	19,2	12,0	3,0	-5,0	-

\* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 371 076 kr. Under året har föreningen löst 2 lån och amorterat 719 031 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	445 265	311 712	-190 958	2 077 485
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-08-16			2 077 485	-2 077 485
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-255 929	255 929	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		1 500 000	-1 500 000	
Årets resultat				1 490 593
<b>Vid årets slut</b>	<b>445 265</b>	<b>1 555 783</b>	<b>642 456</b>	<b>1 490 593</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	642 456
Årets resultat	1 490 594
<b>Totalt att disponera</b>	<b>2 133 050</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **2 133 050**

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 099 240	10 171 806
Övriga rörelseintäkter	3	1 457 587	107 710
		<u>11 556 827</u>	<u>10 279 516</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-7 098 354	-5 087 501
Underhåll	5	-255 929	-213 014
Övriga externa kostnader	6	-92 394	-116 456
Personalkostnader	7	-744 628	-646 846
Avskrivningar	8	-1 318 607	-1 454 310
		<u>-9 509 911</u>	<u>-7 518 127</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 046 916</b>	<b>2 761 389</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 312	4 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-559 635	-688 041
		<u>-556 323</u>	<u>-683 904</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 490 593</b>	<b>2 077 485</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 490 593</b>	<b>2 077 485</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 490 593</b>	<b>2 077 485</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	16 340 125	16 823 752
Inventarier	12	231 173	4 480
		<u>16 571 298</u>	<u>16 828 232</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 571 298</b>	<b>16 828 232</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 884	11 932
Aktuell skattefordran		118 978	58 949
Avräkning HSB Norr ek för		4 209 972	5 059 044
Övriga fordringar	13	22 853	21 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	614 974	223 120
		<u>4 964 893</u>	<u>5 374 367</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	60	60
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 964 953</b>	<b>5 374 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 536 251</b>	<b>22 202 659</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		445 265	445 265
Yttre underhållsfond		1 555 783	311 712
		<u>2 001 048</u>	<u>756 977</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		642 457	-190 958
Årets resultat		1 490 593	2 077 485
		<u>2 133 050</u>	<u>1 886 527</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 134 098</b>	<b>2 643 504</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	13 737 400	14 306 564
Övriga långfristiga skulder		83 000	83 000
		<u>13 820 400</u>	<u>14 389 564</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	633 676	2 815 962
Leverantörsskulder		1 192 531	783 926
Fond för inre underhåll	17	121 402	126 805
Övriga skulder	18	141 637	31 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 492 507	1 411 363
		<u>3 581 753</u>	<u>5 169 591</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 536 251</b>	<b>22 202 659</b>

## Noter

### 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 3,0% 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.

#### *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.

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 268 kr/lgh för 2016, 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 räntetäkter 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 22 procent.

#### *Yttre underhållsfond*

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



**Not 2 Nettoomsättning**

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Avgifter	8 578 812	8 594 844
Hysesintäkter	1 008 288	1 000 386
Intäkter el	351 687	346 138
Intäkter kabel-tv	125 172	205 614
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	37 248	24 933
	<b>10 101 207</b>	<b>10 171 915</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-1 967	-109
	<b>10 099 240</b>	<b>10 171 806</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Lönebidrag och företagsstöd	36 782	35 426
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 420 805	72 284
	<b>1 457 587</b>	<b>107 710</b>

**Not 4 Drift**

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Fastighetsskötsel	835 233	756 038
Reparationer	2 224 162	303 338
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	778 992	764 390
Uppvärmning	1 677 018	1 704 839
Vatten	498 517	477 505
Renhållning	251 223	281 695
Förvaltningskostnader	360 156	366 671
Försäkring	143 860	134 613
Fastighetsskatt/avgift	184 314	129 183
Kommunikation och media		
Datakommunikation	15 766	11 437
Kabel-TV	129 113	157 792
	<b>7 098 354</b>	<b>5 087 501</b>

**Not 5 Underhåll**

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, ny tvättmaskin	44 358	130 095
Utfört underhåll installationer, bytt stolpar utebelysning m.m.	211 571	82 919
	<b>255 929</b>	<b>213 014</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	24 338	78 880
Telefon och porto mm	42 341	17 951
Kundförluster	6 947	17 405
Risikkostnader	4 635	420
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	6 773	1 800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 360	-
	<b>92 394</b>	<b>116 456</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2016	2015
Medelantalet anställda	1	1

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	50 553	23 999
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	7 149	7 446
	<u>59 202</u>	<u>32 945</u>

*Kostnader för löner*

Löner för fastighetsskötsel	374 746	336 213
Sociala kostnader	124 795	109 586
Pensionskostnader	4 517	16 352
Uttagsskatt	121 810	112 123
Försäkring/medlemskap Fastigo	25 996	7 742
Övriga personalkostnader	33 562	31 885
	<u>744 628</u>	<u>646 846</u>

**Not 8 Avskrivningar**

	2016	2015
Byggnader	1 142 782	1 152 780
Inventarier	60 282	165 492
Markanläggningar	115 543	136 038
	<u>1 318 607</u>	<u>1 454 310</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2016	2015
Ränteintäkter transaktionskonto	-	1 317
Övriga ränteintäkter	3 312	2 820
	<u>3 312</u>	<u>4 137</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	559 635	688 041
	<u>559 635</u>	<u>688 041</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	41 063 919	41 063 919
-Årets anskaffningar, traktorgarage	774 698	
	<u>41 838 617</u>	<u>41 063 919</u>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-24 503 667	-23 214 849
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 258 325	-1 288 818
	<u>-25 761 992</u>	<u>-24 503 667</u>

Bokfört värde byggnader	16 076 625	16 560 252
Bokfört värde mark	263 500	263 500
	<u>16 340 125</u>	<u>16 823 752</u>

Taxeringsvärde byggnader:	44 344 000	32 821 000
Taxeringsvärde mark:	12 915 000	9 568 000

**Not 12 Inventarier**

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 626 925	1 621 325
Årets anskaffningar	286 975	5 600
	<b>1 913 900</b>	<b>1 626 925</b>
Vid årets början	-1 622 445	-1 456 953
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-60 282	-165 492
	<b>-1 682 727</b>	<b>-1 622 445</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>231 173</b>	<b>4 480</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2016-12-31	2015-12-31
Fora	8 021	8 021
Skattekonto	14 832	13 301
	<b>22 853</b>	<b>21 322</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel TV, Bredband, försäkringar	226 882	223 120
Ersättning brandskada	388 092	
	<b>614 974</b>	<b>223 120</b>

**Not 15 Bank**

	2016-12-31	2015-12-31
Bank	60	60
	<b>60</b>	<b>60</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2016-11-01	2,05	-	1 176 250
Stadshypotek	2017-09-30	3,66	785 392	862 020
Stadshypotek	2016-01-13	2,55	- Lån löst 2016-01-13	1 484 375
Stadshypotek	2019-03-01	3,55	1 417 076	1 463 412
Stadshypotek	2016-12-01	2,05	-	1 682 006
Stadshypotek	2017-09-01	3,35	598 265	686 917
Stadshypotek	2017-12-01	3,95	4 256 144	4 346 700
Stadshypotek	2019-01-30	2,86	827 500	857 500
Stadshypotek	2019-01-30	5,76	262 517	280 937
Stadshypotek	2016-02-01	2,00	- Lån löst 2016-02-01	548 044
Stadshypotek	2017-12-30	2,14	2 143 750	2 218 750
Stadshypotek	2019-01-30	5,76	693 316	741 972
Stadshypotek	2019-01-30	5,76	722 396	748 588
Stadshypotek	2020-10-30	2,40	2 664 720	-
Stadshypotek	2015-11-30	2,33	-	25 055
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-633 676	-2 815 962
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>13 737 400</b>	<b>14 306 564</b>
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			2 534 704	3 033 952
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 202 696	11 272 612
			<b>13 737 400</b>	<b>14 306 564</b>

**Not 17 Fond för inre underhåll**

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Vid årets början	126 805	127 393
Uttag under året	-5 403	-588
<b>Vid årets utgång</b>	<b>121 402</b>	<b>126 805</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Personalens källskatt	9 098	19 657
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 054	11 878
Uttagsskatt	121 810	-
Löneskatt	3 675	-
	<b>141 637</b>	<b>31 535</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Semesterlöneskuld	63 780	56 134
Räntor	75 094	92 670
Förutbetalda avgifter/hyror	880 349	788 421
Borevision	7 700	9 818
El, fjärrvärme, renhållning m.m.	465 584	464 320
	<b>1 492 507</b>	<b>1 411 363</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	20 695 500	19 022 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>20 695 500</b>	<b>19 022 000</b>
<i>Eventalförpliktelser, Fastigo</i>	16 502	15 716

Kiruna 2017-.....-.....

---

Tomas Sennius

---

Thomas Karlsson

---

Tom Pettersson

---

Åsa Jonsson

---

Christian Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-.....-.....

---

*Lisbeth Bandsjö*  
*Av föreningen vald revisor*

---

*KMPG AB*  
*Linda Hollberg , auktoriserad 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

### 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 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 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.

## 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) karaktäriseras 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 tidbegränsning. 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 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 föreningens 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.