

Årsredovisning 2023
Bostadsrättsföreningen
Hemgården i Villastaden
Org nummer 769629-9481

Innehåll:

Sidan

-Förvaltningsberättelse	1,2,3,4,5
-Resultaträkning	6
-Balansräkning	7,8
-Kassaflödesanalys	9
-Tilläggsupplysningar (noter)	10,11,12,13,14
-Underskrifter	14

Övriga handlingar:

- Ledningens uttalande till bolagets revisor
- Revisionsberättelse
- Budget 2024
- Information angående årsredovisningen och att bo i bostadsrätt m.m
- Information hur man läser en årsredovisning

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a signature with '70' below it, and several other initials and marks.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hemgården i Villastaden får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen **HEMGÅRDEN I VILLASTADEN** har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan inte vara medlem i föreningen med undantag för lokaldelen.

Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Gävle kommun, Gävleborgs län.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-03, haft följande sammansättning:

Ordinarie	Hans Göran Öberg	Ordförande
	Per Dekkerhus	Ledamot
	Tony Palmu	Ledamot
	Mikael Fagergren	Ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma

Ingen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Mikael Johansson på Aktiv Revision AB.

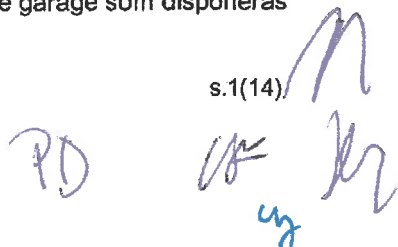
Sammanträden

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten och 3 extra föreningsstämmor.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Gävle Villastaden 13:1 med adress Kungsbäcksvägen 11, 802 67 Gävle. På fastigheten finns det ett bostadshus som uppfördes 1903 samt ett gårdshus som uppfördes 2008. Det finns 10 st parkeringsplatser. I gårdshuset finns en uthyrningsdel på 55 kvm innehållande förråd och garage. I gårdshusets övriga del finns det lägenhetsförråd och ett mindre garage som disponeras av föreningens medlemmar.

s.1(14)



LÄGENHETSFÖRTECKNING

Det finns 6 lägenheter och 1 lokal som är upplåten med bostadsrätt samt 1 källarlägenhet och en uthyrningsdel i garaget som uthyres. Se nedanstående förteckning över lägenheter och lokaler.

Kungsbäcks- vägen 11A					
Lghnr	Objekttyp	Storlek	Yta	Balkong	Altan
1101-01	Lägenhet BR	3 rok	82 kvm	Balkong finns	-----
1201-02	Lägenhet BR	3 rok	101 kvm	-----	Altan finns
1202-03	Lägenhet BR	4 rok	169 kvm	-----	Altan finns
0000-08	Lägenhet HR	4 rok	153 kvm	-----	-----
Kungsbäcks- vägen 11B					
1001-04	Lokal BR	3 rok	80 kvm	-----	Altan finns
1002-05	Lägenhet BR	3 rok	178 kvm	-----	Altan finns (2)
1101-06	Lägenhet BR	2 rok	58 kvm	Fransk balk.	-----
1102-07	Lägenhet BR	2 rok	120 kvm	Balkong finns	-----
Gårdshuset uthyrningsdel					
0000-09	Lokal HR		55 kvm	-----	-----
Summa			996 kvm		

Altaner

Till lägenhet nr 1201-02 och 1202-03 finns upplåten mark med bostadsrätt för att bygga altan.
Till lokal nr 1001-04 och lägenhet nr 1002-05 är befintliga altaner upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrätt för föreningens medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret skötts i egen regi. Trappstädning och trädgårdsskötsel har skötts av de boende i föreningen.

Reparationer och underhåll

Under hösten rensades hängrännor och stuprör på bostadshuset.

Fastighetens tekniska status

Upprättandet av underhållsplanen har flyttats fram till kvartal 1, 2024.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1.589 kr per bostadslägenhet och år, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler om sådana finns beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under året

- Bygglovet erhöles den 2022-11-12 och under januari 2023 påbörjades arbetet med att återställa den olovligt byggda lägenheten samt byggnation av verksamhetslokalen enligt beviljat bygglov. Den 12 juni synades ombyggnationen av kommunen och föreningens konsulter. Återställande och ombyggnaden godkändes och tillsynsärendet avskrevs samt interimistiskt slutbesked beviljades för att ta lokalen i bruk.
- Föreningens postadress har ändrats från Älvdansvägen 61 till Kungsbäcksvägen 11. Postlåda har satts upp.
- Föreningen har öppnat egen e-postadress: villastaden@brfhemgarden.se
- Beslut på extra föreningsstämma att upplåta markområde till bostadsrätthavarna av vindslägenheterna att anlägga en altan för eget nyttjande samt att befintliga altaner till lokal nr 1001-04 och lägenhet nr 1002-05 upplåtes med bostadsrätt.
- Ändring av stadgarna på extra föreningsstämma den 1 mars och som registrerades hos Bolagsverket den 3 april 2023.
- Den nya ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 3 april 2023.
- Vid det kraftiga regnet som kom i augusti månad så samlas det mycket vatten vid gårdshuset som sedan trycker ner mot bostadshusets källaringång. Styrelsen har beslutat att utreda detta närmare under 2024.
- Kronofogden meddelade under oktober månad att de planerar för exekutiv auktion på de tomställda lägenhetsytorna i enlighet med beviljat bygglov och att visningen och auktionen kommer att äga rum under januari månad 2024.

Ekonomiska händelser

- Föreningen har även detta år varit utan årsavgifter från lägenhet nr 1002-05, 1101-06 och 1102-07. Dessa lägenheter har bygglov och har tillkommit från tidigare lägenheter med beteckning 02 och 03 som saknade bygglov.
- Med anledning av den turbulens som råder på den finansiella marknaden så beslutade styrelsen att den 2023-03-16 räntesäkra lånet som ligger på 3.600.000 kr och som ska räntejusteras den 2023-06-01. Lånet räntesäkrades på 5 år till en ränta på 4,20%. Den tidigare räntan var 1,25%. Räntekostnaden ökar från 45.000 kr till 151.200 kr. Det innebär att räntekostnaden ökar med 106.200 kr per år.
- Kostnader som betalats utöver den vanliga driften är; restskuld till Franzén Plåt AB å 40.000 kr. Intygsgivarna som granskat den ekonomiska planen å 45.000 kr samt konsultarvoden å 108.826 kr.
- Fagergrens Fastighetsbyrå AB:s inlåning/utlägg för konsultkostnader har under året betalat 70.515 kr. Totalt inlånat/utlägg till föreningen är 910.069 kr.
- Styrelsen beslutade under december månad av årsavgiften ska från den 1 januari 2024 höjas med 2,00%.
- Styrelsen skickade den 27 december 2023 till kronofogden en sammanställning på obetalda avgifter att bevakas på den exekutiva auktionen. Föreningens yrkande på obetalda avgifter per den 6 februari 2024 uppgår till 1.480.259 kr + ränta 142.959 kr. Totalt 1.623.218 kr.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet för bostäder typkod 320. Taxeringsår 2023.

Markvärde	4.224.000 kr
Byggnadsvärde	7.400.000 kr
Summa taxeringsvärde	11.624.000 kr

PD ay
KZ
A for

Externa fordringsägare

Kungskolonin AB, namnändrat till Kungskolonin förvaltning AB: Inlånat kapital vid negativt kassaflöde.
Fagergrens Fastighetsbyrå AB: Inlånat kapital för konsultkostnader, bygglov etc.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under 2024.
Underhållsplanen är ej upprättad. Avsättning enligt ekonomisk plan med 57.000 kr för 2023.

Medlemsinformation

Vid årets utgång var 6 st lägenheter och 1 st lokal upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar vid verksamhetsårets slut var 4 st.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2015-04-23 i samband med bildandet av bostadsrättsföreningen. Stadgarna har ändrats på extra föreningsstämma vid följande tillfällen:
-Ändring den 15 november 2021 och registrerades hos Bolagsverket den 7 december 2021.
-Ändring den 1 mars 2023 och registrerades hos Bolagsverket den 3 april 2023.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

Ar	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	597.504	693.744	770.650	583.742
Resultat efter finansiella poster	-311.312	-415.374	-405.505	-101.108
Soliditet (%)	63	64	66	69
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	12.827			
Skuldsättning per kvm	10.149			
Årsavgift/kvm	680			
Sparande/kvm	0			
Räntekänslighet (%)	19			
Energikostnader/kvm	195			
Årsavgifter/ totala intäkter (%)	70			

Definitioner av nyckeltal, se not 10

Kommentar:

Med anledning av att lägenhetsindelningen och dess ytor har ändrats 2023 så har nyckeltalen justerats från detta årets fleröversikt.

Den del av kortfristig skuld som avser lån som villkorsändras 2024 är inte med i beräkningen av kassalikviditet.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	21.525.000	285.502	-1.808.411
Resultatdisposition enligt beslut av Föreningsstämma:			
Reservering för fond för yttre underhåll		58.684	-58.684
Årets resultat			-311.312
Belopp vid årets utgång	21.525.000	344.186	-2.178.407

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1.867.095
Årets resultat	-311.312
	-2.178.407
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	57.000
Balanseras i ny räkning	-2.235.407
	-2.178.407

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat –och balansräkningar med noter.

RD
M
W
for
ms

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	597.504	693.744
Övriga rörelseintäkter		-	1.003.157
Summa rörelseintäkter		597.504	1.696.901
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-353.984	-1.670.335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-251.700	-251.700
Summa rörelsekostnader		-605.684	-1.922.035
Rörelseresultat		-8.180	-225.134
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303.132	-190.262
Summa finansiella poster		-303.132	-190.240
Resultat efter finansiella poster		-311.312	-415.374
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-311.312	-415.374
Årets resultat		-311.312	-415.374

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	29.427.617	29.679.317
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	755.802	505.217
Summa materiella anläggningstillgångar		30.183.419	30.184.534
Summa anläggningstillgångar		30.183.419	30.184.534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kundfordringar	6	995.791	955.791
Hysesfordringar		0	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10.985	10.177
Summa kortfristiga fordringar		1.006.776	1.005.972
Kassa och bank			
Bankkonto kassa		74.897	276.543
Summa kassa och bank		74.897	276.543
Summa omsättningstillgångar		1.081.673	1.282.515
SUMMA TILLGÅNGAR		31.265.092	31.467.049

20
AK
KS
ug

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21.525.000	21.525.000
Fond för yttre underhåll		344.186	285.502
Summa bundet eget kapital		21.869.186	21.810.502
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1.867.095	-1.393.037
Årets resultat		-311.312	-415.374
Summa fritt eget kapital		-2.178.407	-1.808.411
Summa eget kapital		19.690.779	20.002.091
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8.283.000	5.958.000
Övriga skulder	8	1.320.069	1.249.554
Summa långfristiga skulder		9.603.069	7.207.554
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1.825.000	4.150.000
Leverantörsskulder			-
Skatteskulder		21.266	17.928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124.978	89.476
Summa kortfristiga skulder		1.971.244	4.257.404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31.265.092	31.467.049

s.8(14)

PD
LK
LK
V
y

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8.180	-225.134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		251.700	251.700
Erhållen ränta mm		0	22
Erlagd ränta		-314.529	-198.335
Betald inkomstskatt		3.368	3.368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-67.671	-168.109
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Minskning(+)ökning(-) av kundfordringar		0	-254.352
Minskning(+)ökning(-) av fordringar		-804	-365
Minskning(-)ökning(+) av leverantörsskulder		0	-26.724
Minskning(-)ökning(+) av kortfristiga skulder		46.899	36.314
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21.576	-413.236
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott	5	-250.585	-505.217
Avseende materiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-250.585	-505.217
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		70.515	1.003.717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		70.515	1.003.717
Förändring av likvida medel		-201.646	85.264
Likvida medel vid årets början		276.543	191.279
Likvida medel vid årets slut		74.897	276.543

PD
CP
H2
15
30

Noter

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd /BFNAR 2016:10/ Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt d.v.s skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuell skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservation till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut från föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar	Antal år
-Byggnader	100 år

Not 2 Intäkternas fördelning

Intäkter	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	296.484	517.145
Hyra källarlägenhet	180.000	120.000
Hyra uthyringsdel i gårdshuset	24.000	-
Hyra parkeringsplatser	28.800	30.450
Hyra förråd	-	12.000
Internet	20.220	14.149
El	48.000	-
Försäkringsersättning	-	1.003.157
Summa intäkter	597.504	1.696.901

Kommentar:

Intäkter för årsavgifter avser endast inbetalningar från lägenhet nr 1101-01, 1201-02, 1202-03 och 1001-04. Årsavgifter för lägenhet 1002-05, 1101-06 och 1102-07 (tidigare lägenhet nr 02 och 03) har inte erhållits sedan den 1 september 2017. Se not 5.

Not 3 Kostnadernas fördelning

Driftskostnader	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel	53.709	45.326
Uppvärmning	123.588	94.608
Vatten och avlopp	16.863	18.995
Sophämtning	10.476	7.177
Snöröjning	-	16.120
Gräsklippning	-	-
Internet	32.352	27.277
Fastighetsförsäkring	25.556	24.238
Fastighetsavgift	10.633	10.783
Summa driftskostnader	273.177	244.464
Reparationer och underhåll		
Översvämning av källaren	-	1.366.873
Rensning av hängrännor och stuprör	4.613	
Ombyggnad del av yttertak	40.000	
Summa reparationer och underhåll	44.613	1.366.873
Övriga rörelsekostnader		
Administration, kontor samt övrigt	-	1.931
Redovisningstjänster	-	42.840
Revisor	18.688	8.750
Medlems- och föreningsavgifter	5.162	5.477
Konsultarvoden	10.925	-
Bankkostnader	1.419	-
Summa övriga rörelsekostnader	36.194	58.998
Summa kostnader	353.984	1.670.335

ED HK N
2/2 ug

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31.275.000	31.275.000
Utgående anskaffningsvärden	31.275.000	31.275.000
Ingående avskrivningar	-1.595.683	-1.343.983
Årets avskrivningar	-251.700	-251.700
Utgående avskrivningar	-1.847.383	-1.595.683
Redovisat värde	29.427.617	29.679.317

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	505.217	0
Inköp	250.585	505.217
Utgående anskaffningsvärden	755.802	505.217
Redovisat värde	755.802	505.217

Not 6 Övriga kundfordringar

Obetalda avgifter	2023-12-31
Lägenhet nr 1002-05	745.573
Lägenhet nr 1101-06 och nr 1102-07	734.686
Summa	1.480.259
varav reserverat	-484.468
	995.791

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkorsändring	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -261356	2028-06-01	4,20%		3.600.000
Stadshypotek -51739	2024-06-01	1,29%	-	900.000
Stadshypotek -157507	2024-12-01	1,48%	-	375.000
Stadshypotek-157508	2026-12-01	1,69%	-	375.000
Stadshypotek-172416-1	2030-06-01	3,35%	-	2.154.000
Stadshypotek-172416-1	2032-06-01	3,46%	-	2.154.000
Stadshypotek-172416-3	3-månader	5,50%	-	550.000
			-	10.108.000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut				-1.825.000
				8.283.000

s.12(14)

PD *Ch* *AV*
kg *ug*

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	1.825.000
Varav nästa års beräknade amorteringar	-
Varav nästa års omsättning av lån/villkorsändring	1.825.000
	10.108.000

Not 8 Skulder till externa företag

Långgivare	Avser	Skuld vid årets slut
Kungskolonin Förvaltning AB	Inlånat kapital pga negativt kassaflöde	410.000
Fagergrens Fastighetsbyrå AB	Inlånat kapital för konsultarvoden, bygglov m.m	910.069
Summa		1.320.069

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	11.250.000	11.250.000
Summa ställda säkerheter	11.250.000	11.250.000
Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvm totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått för föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Årsavgifter/totala intäkter (%)

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta

Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad

Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Räntekänslighet

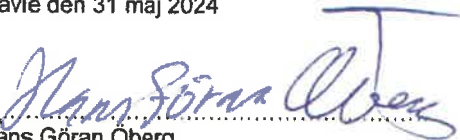
En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat är lika.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

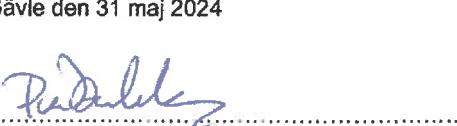
Underskrifter

Gävle den 31 maj 2024



Hans Göran Öberg
Styrelseordförande

Gävle den 31 maj 2024



Per Dekkerhus
Styrelseledamot

Gävle den 31 maj 2024



Tony Palmu
Styrelseledamot

Gävle den 31 maj 2024



Mikael Fagergren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2024



Mikael Johansson / Aktiv Revision AB
Godkänd revisor FAR

Aktiv revision i Gävle AB
Mikael Johansson
Box 1041
801 34 Gävle

Gävle

Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av BRF Hemgården i Villastadens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2023-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren i uppdragsbrevet, särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. Vi bekräftar att vi lämnat er information om de möjliga effekterna av COVID-19 på vår verksamhet och att dessa är tillräckligt informerade om i årsredovisningen och i not till denna.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.
- Ledningen bedömer ingen risk för fortsatt drift avseende verksamhetens återstående månader på räkenskapsåret.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.

- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.
- Årsmötet i bolaget har beslutat att förlänga uppdragsavtalet fram till nästa årsstämma. Inga förändringar i villkoren.

Med vänlig hälsning

BRF Hemgården i Villastaden

Hans-Göran Öberg



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hemgården i Villastaden
Org.nr. 769629-9481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hemgården i Villastaden för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hemgården i Villastaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. 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 vinst eller förlust. 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 ekonomiska 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 en 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 föreningens vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävl. den 5/6 2024

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

BUDGET 2024
Brf Hemgården i Villastaden
Org nummer 769629-9481

Inbetalningar

Årsavgift 785 kvm x 697 kr per kvm	547.145 kr	
Hyra källarlägenhet	180.000 kr	
Hyra uthyrningsdel i Gårdshuset	24.000 kr	
Hyra parkeringsplatser 9 st x 600 kr per månad	64.800 kr	
Elkostnad	48.000 kr	
Bredband	32.300 kr	+896.245 kr

Utbetalningar

Kapitalkostnad

Stadshypotek 4.308.000 kr x 3,41%	146.903 kr	
Stadshypotek 3.600.000 kr x 4,20%	151.200 kr	
Stadshypotek 900.000 kr x 5,00%	45.000 kr	
Stadshypotek 375.000 kr x 1,48%	5.550 kr	
Stadshypotek 375.000 kr x 1,69%	6.338 kr	
Stadshypotek 550.000 kr x 5,00%	27.500 kr	-382.491 kr

Driftskostnader

Värme	113.000 kr	
Vatten och avlopp	30.000 kr	
Fastighetsel	55.000 kr	
Försäkring	27.000 kr	
Sophämtning	10.000 kr	
Bredband	32.300 kr	
Snöröjning/ Gräsklippning	20.000 kr	
Revision / Bokföring	20.000 kr	-307.300 kr

Övrigt

Fastighetsavgift	10.000 kr	
Obetalda årsavgifter	123.197 kr	
Obetalda parkeringsplatser 5 st	36.000 kr	
Obetalda avgifter bredband	12.100 kr	
Avsättning yttre fond	57.000 kr	-238.197 kr

Resultat före avskrivning	-31.743 kr
----------------------------------	-------------------

Avskrivning	-251.700 kr
--------------------	--------------------

Resultat efter avskrivning	-283.190 kr
-----------------------------------	--------------------

BILAGA

HUR MÅN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas 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. 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/anspråktagande 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 (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen 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, t ex 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

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betälningsberedskap, 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. 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 (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. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett 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 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 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 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 dock 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 rumsindelingen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

BRF HEMGÅRDEN I VILLASTADEN

769629-9481

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 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 priset.

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.

