

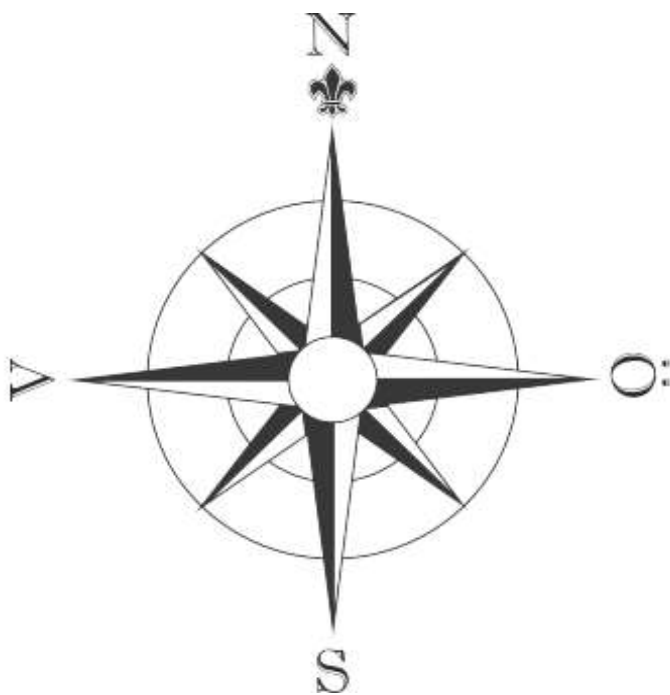
ÅRSREDOVISNING

2023/2024

Bostadsrättsföreningen

Kompassen 9 i Kalmar

769621-8457



PH Konsult & Förvaltning AB

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023/2024

Styrelsen för Brf Kompassen 9 i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla bostaden och dess trädgård i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–4	Förvaltningsberättelse
s. 5	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 6	Resultaträkning
s. 7-8	Balansräkning
s. 9	Kassaflödesanalys
s. 9-10	Noter
s. 11	Styrelsens signatur
s. 12–13	Revisionsberättelse
s. 14	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
s. 15-16	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

§1, Brf Kompassen 9 i Kalmar, stadgar

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-03

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat tom. ordinarie föreningsstämma
Oscar Granbom, ordförande	2024
Stefan Johansson	2024
Bengt Backman	2024
Styrelsesuppleanter	
Annie Josefsson	2024
Revisor	
Berit Danielsson	2024

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening alternativt av extern firmatecknare i förening med ordinarie ledamot.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-01-12



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina Försäkringar Ölands

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Kalmar Kompassen 9 med följande adresser:

Sparregatan 15A

Sparregatan 15C

Föreningen bildades 2010 och köpte fastigheten genom ombildning

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	2 st	
2 rok	2 st	
3 rok	2 st	
<u>4 rok</u>	<u>1 st</u>	
Totalt:	7 st	386 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023-2024 ingen överlåtelse av bostadsrätt skett.

Årets taxeringsvärde	5 634 000 kr
Varav markvärde	2 298 000 kr
Varav värde, bostäder	3 336 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630kr/lgh för 2024

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

SÄKERHET & MILJÖ

Godkänd OVK-besiktning utförd	2021
Energideklaration upprättad	2021
Radonmätning utförd	2022

ÖVRIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

-

FRAMTIDA PROJEKT

-

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	0 kr
----------------------	------

För att bevara föreningens byggnader i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Total kostnad under året	0 kr
--------------------------	------

Varav:

-

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett negativt resultat om -305kr

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) är 59 695kr.

Förlusten för 2023/2024 förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

Föreningen gör avskrivningar om 60 000kr och föreslår en avsättning om 30 000kr till yttre fond.

BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Swedbank	3 mån	4,33	346 250	25 000
			346 250	25 000



FLERÅRSÖVERSIKT

	23/24	22/23	21/22	20/21	19/20
Nettoomsättning	310 212	290 589	289 421	292 673	281 091
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	804	692	692	692	692
Andel årsavgift, % av nettoom.	95%	92%	93%	91%	95%
Uppvärmning, kr/kvm	183	156	157	208	192
Elkostnad, kr/kvm (fastighet)	38	38	39	36	31
Vatten, kr/kvm	67	38	43	55	47
Energikostnad, kr/kvm	288	232	239	299	270
Sophantering, kr/kvm	43	41	37	36	37
Räntekostnad, kr/kvm	59	37	14	24	31
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	482	431	411	427	427
Taxeringsvärde, kr/kvm	14 596	14 596	14 596	13 668	13 668
Behållning yttre fond, kr/kvm	-42	247	169	91	114
Avskrivning, kr/kvm	155	155	155	155	155
Årets resultat, kr	-305	-139 625	-12 147	-2 412	-36 418
Årets likviditetsöverskott, kr	59 695	-79 625	47 853	57 588	23 582
Total låneskuld, kr	346 250	395 000	455 000	565 000	625 000
Skuldsättning, kr/kvm	897	1 023	1 179	1 464	1 619
Nettoskuldsättning, kr/kvm	523	715	519	617	771
Räntekänslighet, %	1,12%	1,36%	1,57%	1,93%	2,22%
Kassabehållning, kr/kvm	374	308	660	847	848
Sparande, kr/kvm	155	-206	124	149	61
Balansomslutning, kr	6 650 760	6 684 974	6 874 163	7 006 820	7 066 159
Soliditet, %	94%	94%	93%	91%	91%
Likviditet, %	40%	31%	54%	919%	1003%

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	6 440 150	95 255	-141 989	-139 625
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		30 000	-30 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-141 542	141 542	
Balanseras i ny räkning			-139 625	139 625
Årets resultat, kr				-305
Belopp vid årets utgång	6 440 150	-16 287	-170 072	-305

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-170 072 kr
Årets resultat	-305 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-30 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-200 377 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-200 377 kr
-------------------------	-------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2)

Resultaträkning

	Not.	2024-08-31	2023-08-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	310 212	290 589
Summa rörelseintäkter		310 212	290 589
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-186 235	-166 550
Planerat underhåll		0	-141 542
Löpande reparationer		0	0
Övriga kostnader	3	-29 879	-37 052
Fastighetsavgift/skatt		-11 607	-10 698
Avskrivningar	4	-60 000	-60 000
Summa rörelsekostnader		-287 721	-415 842
Rörelseresultat		22 491	-125 253
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-22 796	-14 372
Summa finansiella poster		-22 796	-14 372
Resultat efter finansiella poster		-305	-139 625
 Resultat före skatt		-305	-139 625
 Årets resultat		-305	-139 625

Balansräkning

	Not.	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		6 493 460	6 553 460
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		6 493 460	6 553 460
Summa anläggningstillgångar		6 493 460	6 553 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 903	12 579
Övriga fordringar		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		12 903	12 579
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		144 397	118 935
<i>Summa kassa och bank</i>		144 397	118 935
Summa omsättningstillgångar		157 300	131 514
SUMMA TILLGÅNGAR		6 650 760	6 684 974

Balansräkning

	Not.	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 440 150	6 440 150
Fond för yttre underhåll		-16 287	95 255
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 423 863	6 535 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-170 072	-141 989
Årets resultat		-305	-139 625
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-170 377	-281 614
Summa eget kapital		6 253 486	6 253 791
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		352 500	395 000
Förskott från kunder		3 426	3 426
Leverantörsskulder		7 229	6 222
Förskottsbetalade avgifter		23 303	22 269
Skatteskulder		-3 799	-3 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 615	8 065
Summa kortfristiga skulder		397 274	431 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 650 760	6 684 974

Kassaflödesanalys

2023-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	22 491
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	60 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 491

Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	-22 796
	-22 796

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 59 695

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-324
Förändring av rörelseskulder	-8 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 462

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000

Årets kassaflöde	25 462
Likvida medel vid årets början	118 935
Likvida medel vid årets slut	144 397

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2024-08-31	2023-08-31
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	293 932	267 228
Värme Kompassen 12	10 872	17 462
Vattenförbrukningen Kompassen 12	5 008	5 799
Öres- och kronutjämning	0	0
Kravavgifter	400	100
Summa	310 212	290 589

Not. 2 Driftskostnader

Fastighetsel	-14 775	-14 741
Fastighetsförsäkring	-11 359	-10 591
Fjärrvärme	-81 557	-77 496
Förvaltning, admin	-23 372	-22 508
OVK	0	0
Revision	-3 625	-2 250
Snöröjning	-4 238	-2 681
Sophantering	-16 575	-15 755
Vatten och avlopp	-30 734	-20 528
Övriga besiktningar / energideklaration	0	0
Summa	-186 235	-166 550

Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-1 835	-1 826
Bolagsverket	0	-800
Förbrukningsmaterial	0	0
TV	-24 352	-23 834
Kontorsmaterial	-36	-27
Kopieringskostnader	-1 238	0
Kreditupplysningar	0	0
Porto	-198	-129
Övriga fastighetskostnader	-2 220	-10 436
Summa	-29 879	-37 052



Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Förvärv av fastigheten Kompassen 9	6 957 000	6 957 000
Bostadsrättsbildning	123 875	123 875
Lagfart	42 585	42 585
Akkumulerade avskrivningar	-570 000	-510 000
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
Summa	6 493 460	6 553 460

Not. 5 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
Summa ställda säkerheter	2 000 000	2 000 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KOMPASSEN 9 I KALMAR

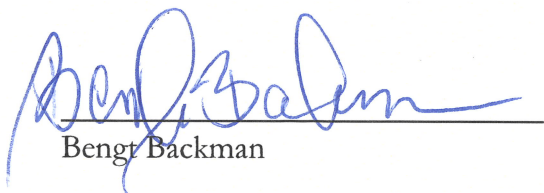
Kalmar 2024-



Oscar Granbom, ordförande



Stefan Johansson



Bengt Backman

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2024-

11-03



Berit Danielson

Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kompassen 9 i Kalmar. Org-nr 769621-8457.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kompassen 9 i Kalmar för år 2023-09-01 - 2024-08-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

UTTALANDE:

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kompassen 9 i Kalmar för år ~~2022-09-01 - 2023-08-31~~.

230901 - 240831

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024-09-01	2023-09-01	2022-09-01	2022-09-01	2021-09-01
		2025-08-31	2024-08-31	2023-08-31	2023-08-31	2022-08-31
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	334 000	334 009	267 207	260 500	267 228
3540	Faktureringsavgifter	0	0	100	0	100
3591	Fjärrvärme	0	0	17 463	0	16 822
3592	Vatten förbrukning	0	0	5 799	0	5 271
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	20,75	0	0
Summa intäkter		334 000	334 009	290 589	260 500	289 421

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4110	Fastighetsskötsel	0	0	0	0	1 844
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
4301	Löpande reparationer	25 000	25 000	0	25 000	37 903
4501	Planerat underhåll	0	0	141 542	0	0
4550	Underhåll av huskropp utvändigt	0	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		25 000	25 000	141 542	25 000	39 747
4781	Förvaltning	23 500	23 000	22 508	22 000	21 328
5164	Snöröjning och halkbekämpning	5 000	5 000	2 681	5 000	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	1 000	1 000	800	1 000	1 000
Summa förvaltning, fastighetsskötsel och avg		29 500	29 000	25 989	28 000	22 328
4234	Tvättutrustning	5 000	5 000	0	5 000	0
4611	Fastighetsel	16 500	16 000	14 741	16 000	15 183
4623	Fjärrvärme	88 000	83 000	77 496	80 000	77 612
4630	Vatten och avlopp	23 000	22 000	20 528	20 000	16 570
4640	Avfallshantering, ev. container mm	16 000	16 000	15 755	15 000	14 155
4711	Försäkring	20 000	11 000	10 591	10 000	9 871
4760	TV, data	24 000	24 000	23 834	15 000	14 366
4800	Fastighetsavgift	11 000	11 000	10 698	10 000	10 482
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	2 000	10 436	2 000	9 468
6061	Kreditupplysning, UC	200	200	0	200	175
6110	Kontorsmaterial	100	100	27	100	41
6250	Porto	500	500	129	500	301
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	500	500	0	500	0
6520	Tryckning, kopiering	1 500	1 000	0	1 000	1 688
Summa löpande driftskostnader		211 300	192 300	184 235	175 300	169 912
6421	Revisionsarvode	3 625	2 500	2 250	2 500	2 125
Summa arvode och sociala avgifter		3 625	2 500	2 250	2 500	2 125
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 826	2 000	1 880
8410	Räntor	13 000	19 000	14 372	18 000	5 576
Summa räntor och bankavgifter		15 000	21 000	16 198	20 000	7 456
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		49 575	64 209	-79 625	9 700	47 853

Från detta belopp avgår amortering med 25 000kr/år

7821	Avskrivning byggnader	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Summa avskrivningar		60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	30 000	30 000	0	30 000	0
Summa avsättning föreningens yttre fond		30 000	30 000	0	30 000	0

Överskott / Underskott		-40 425	-25 791	-139 625	-80 300	-12 147
Summa kostnader		334 000	334 009	290 589	260 500	289 421

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

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, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man 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.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls 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, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV 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.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se