



ÅRSREDOVISNING BRF STUVERIET

2023

769631-4751

Årsredovisning för

BRF STUVERIET

769631-4751

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stuveriet, med organisationsnummer 769631-4751, med säte i Gävle kommun, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023.

Föreningens Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Stuveriet har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem gar på grunda av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Stuveriet bildades i januari 2016 och har upplåtit bostadsrättslägenheter på Alderholmen i Gävle. Dessa lägenheter blev inflyttningsklara från och med augusti 2018 till och med maj 2019.

Styrelse

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

Lena Axlund, Ordförande
Patrik Bohman, Ledamot
Karl Wall, Ledamot
Michael Westh, Ledamot

Suppleant: Saknas

Valberedning

Valberedare har varit: Saknas

Avgång

I tur att avgå: Samtliga.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Niclas Wärenfedlt BoRevision AB.

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2023.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Bolagsverket registrerade föreningens stadgar 2016.

Medlemsantal

Föreningen har vid årets slut: 145 st (fg år 145 st) medlemmar. Under året har 13 st (fg år 17 st) överlåtelser skett.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager i enlighet med vad stadgarna tillåter;
- Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet .
För 2024 är överlåtelseavgiften 1 433 kr.
- Pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet.
För 2024 uppgår pantsättningsavgiften till 573 kr per pantsättning.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2019 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För ytterligare information se not.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Alderholmen 5:25 med mark. Den totala bostadsytan i fastigheten är 7 473 kvm. Antal bostadsrätter är 101 st.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rum och kök 13 st
- 2 rum och kök 6 st
- 3 rum och kök 82 st

Totalt finns det 125 garageplatser, 101 garageplatser som ingår i avgiften och 24 extra garageplatser för uthyrning. I dagsläget finns flera vakanta för uthyrning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt Bostadsrättstillägg ingår, styrelsen rekommenderar dock alla att teckna en egen hemförsäkring.

Taxeringsvärde

Fastigheten taxeringsvärde 2023:
Taxeringsvärdet för Alderholmen 5:25 är totalt 223 000 000 kr, 182 000 000 kr för byggnad och 41 000 000 kr för mark.
Fastighetsavgift för bostäder betalas inte de 15 första åren. Fastighetsavgift kommer därmed med dagens regler betalas först från år 2035.
Gällande lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet för lokalen oavsett värdeår.

Underhåll under året

- Lagat mindre skador på fasaden.
- Lagat stegar till taket.
- Klottersanering i garaget.
- Servat lås ytterdörrar.

Planerat underhåll kommande år

Garantitid pågår.

Energideklaration

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Stuveriets senaste energideklaration utfördes under 2021.

OVK

Utfördes 2022.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Budgeten för 2024 utvisar ett höjningsbehov. Årsavgifterna höjdes med 20% från och med 2023-02-01 och 30% från och med 2024-01-01.

Den genomsnittliga årsavgiften 2023 uppgår till 956 kr/kvm.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom el, värme, vatten och bredband/kabel-tv.

Föreningen har följande tecknade avtal:

Ekonomisk Förvaltning - Fastighetsägarna MittNord AB

Städning/Lokalvård - Aito Sisu

Trädgårdsskötsel - Trädgårdsinteriör

Elavtal - Gävle Energi / Fortum

Fjärrvärme - Gävle Energi

Bredband - Gävle Energi

Hissar - Granitor

Avläsning värme/vatten (IMD) - Infometric

Avläsning el (IMD) - Home Solutions

Snöröjning/sandning: Maserfrakt

Lås och Postboxar - Låscity

Garageportar - Hörmann

Bevakningskameror garage - Certego

Porttelefoner - Telavox/Telia

Bevakning/störningsjour - Addici

Ventilation: Q-teknik

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024.

Underhållsplan saknas, avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Styrelsen planerar att påbörja arbetet med att ta fram en underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 20% från och med 2023-02-01 för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi.

(Samt 30% från och med 2024-01-01.)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vi årets början	174 665 000	280 000	-1 020 993	-396 022
Avsättning till fond för yttre underhåll		140 000	-140 000	
Balanseras i ny räkning			-396 022	396 022
Årets resultat				-227 012
Vid årets slut	174 665 000	420 000	-1 557 015	-227 012

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	7 894 041	6 085 768	6 110 039	5 974 661
Resultat efter finansiella poster	-227 012	-396 021	243 411	-280 958
Soliditet, %	61	60	61	60
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	956	784		
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	90	96		
Skuldsättning per kvm	9 052	9 383		
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	14 503	15 034		
Sparande per kvm	197	168		
Räntekänslighet	15	19		
Energikostnad per kvm	106	81		

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom el- värme- och vattenförbrukning samt kabel-TV/bredband.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Uppllysning vid förlust

Räntekostnaden är den största utgiftsposten och räntorna för det lån som lades om i september ökade mer än vad vi kunde förutse när budgeten fastställdes. För att säkerställa att vi har en långsiktigt stabil ekonomi har vi därför höjt avgifterna med 30% från 1 januari 2024.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmas förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	-1 557 015
Årets resultat	-227 012
Att disponera	-1 784 027
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomisk plan	-140 000
Balanseras i ny räkning	-1 784 027
Summa	-1 924 027

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 894 041	6 085 768
Övriga rörelseintäkter		30 830	-
Summa rörelseintäkter		7 924 871	6 085 768
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-2 957 105	-2 768 432
Personalkostnader	4	-139 090	-131 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 550 751	-2 403 174
Summa rörelsekostnader		-5 646 946	-5 302 801
Rörelseresultat		2 277 925	782 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 091	947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 508 028	-1 179 935
Summa finansiella poster		-2 504 937	-1 178 988
Resultat efter finansiella poster		-227 012	-396 021
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-227 012	-396 021
Skatter			
Årets resultat		-227 012	-396 021

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	279 299 000	281 677 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 531 428	1 704 179
Summa materiella anläggningstillgångar		280 830 428	283 381 179
Summa anläggningstillgångar		280 830 428	283 381 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 101	-
Övriga fordringar		5 773	609 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276 392	1 458 706
Summa kortfristiga fordringar		290 266	2 068 457
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 186 967	3 029 783
Summa kassa och bank		2 186 967	3 029 783
Summa omsättningstillgångar		2 477 233	5 098 240
SUMMA TILLGÅNGAR		283 307 661	288 479 419

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 665 000	174 665 000
Uppskrivningsfond		420 000	280 000
Summa bundet eget kapital		175 085 000	174 945 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 557 015	-1 020 993
Årets resultat		-227 012	-396 022
Summa fritt eget kapital		-1 784 027	-1 417 015
Summa eget kapital		173 300 973	173 527 985
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	73 653 749	71 407 834
Summa långfristiga skulder		73 653 749	71 407 834
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 727 417	40 939 332
Leverantörsskulder		268 076	1 725 918
Skatteskulder		200 000	220 000
Övriga skulder		228 745	59 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	928 701	599 019
Summa kortfristiga skulder		36 352 939	43 543 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 307 661	288 479 419

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-227 012	-396 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 550 751	2 403 174
	2 323 739	2 007 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 323 739	2 007 153
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 778 191	-1 839 195
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-978 747	1 630 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 123 183	1 798 639
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 633 448
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 633 448
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		3 000 000
Amortering av låneskulder	-3 966 000	-1 602 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 966 000	1 398 000
Årets kassaflöde	-842 817	1 563 191
Likvida medel vid årets början	3 029 783	1 466 592
Likvida medel vid årets slut	2 186 966	3 029 783

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Installationer	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkt är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Bostadsrättslägenheterna är nybyggda och har fått värdeår 2019 och därefter har man hel befrielse från kommunal fastighetsavgift de första femton åren.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	6 034 865	5 099 964
Avgifter parkeringsplatser	172 320	152 400
Avgifter bredband och TV	393 900	390 975
Pant- Andrahandsuthyrnings- och överlåtelseavgifter	32 147	36 887
Vidarefakturerade elkostnader	373 933	74 517
Vidarefakturerade fjärrvärmekostnader	175 024	154 898
Vidarefakturerade vattenkostnader	165 712	165 080
Övriga intäkter	546 140	11 047
Summa	7 894 041	6 085 768

Övriga rörelseintäkter

Elstöd	30 830	
	30 830	

Not 3 Rörelsekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
El	586 118	273 541
Kostnader IMD (Individuell förbrukningsdebitering)	46 788	3 500
Värme	389 928	410 466
Vatten	295 240	286 331
Kabel-Tv och Bredband	400 739	432 255
Sophämtning	140 812	161 171
Reparation och underhåll	89 975	74 090
Yttre skötsel	131 125	
Snöröjning	132 968	237 805
Städning	103 895	215 824
Hisskostnader	22 834	22 368
Garage	4 003	
Fastighetsskatt	100 000	100 000
Fastighetsförsäkringspremier	85 555	80 500
Larm och bevakningskostnader	38 526	26 654
Övr fastighetskostnader	71 661	43 633
OVK		48 738
Förbrukningsinventarier	16 000	13 535
Förbrukningsmaterial		35 008
Telekommunikation	22 601	22 933
Revisor	15 500	14 875
Redovisningstjänster	126 144	128 074
Redovisningstjänster utöver avtal	45 532	44 147
Övriga förvaltningskostnader	50 723	66 013
Konsultarvode/advokatkostnader	25 425	17 175
Medlemsavgifter	15 013	9 796
	2 957 105	2 768 432

Not 4 Personal

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Arvode har betalats ut till styrelsen.

Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode styrelsen	105 000	99 830
Summa	105 000	99 830
Sociala kostnader	34 090	31 365
Summa	139 090	131 195

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets avskrivningar, byggnader	2 378 000	2 378 000
Årets avskrivningar, installationer	157 699	22 775
Årets avskrivningar, inventarier och verktyg	15 052	2 399
Summa	2 550 751	2 403 174

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	237 800 000	237 800 000
Mark	52 200 000	52 200 000
	290 000 000	290 000 000
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-8 323 000	-5 945 000
-Årets avskrivning enligt plan	-2 378 000	-2 378 000
	-10 701 000	-8 323 000
Redovisat värde vid årets slut	279 299 000	281 677 000
Taxeringsvärde	223 000 000	223 000 000
-varav byggnad	182 000 000	182 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 740 009	106 561
-Nyanskaffningar		1 633 448
Vid årets slut	1 740 009	1 740 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 830	-10 656
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-172 751	-25 174
Vid årets slut	-208 581	-35 830
Redovisat värde vid årets slut	1 531 428	1 704 179

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut med lånenummer</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Amortering under året</i>	<i>Låneskuld 2023-12-31</i>
SEB 43216554	4,58%	2025-09-28	-	36 826 832
SEB 43216589	3,88%	2024-11-28	1 602 000	34 091 417
SEB 43216635	1,19%	2028-09-28	-	36 826 917
SEB 47122295	4,52%	2024-09-28	2 364 000	636 000
Avgår kortfristig del				-34 727 417
Summa			3 966 000	73 653 749
Kortfristig del av långfristig skuld				34 727 417
- varav avser planerad amortering kommande år				1 602 000
-varav avser villkorsändring under kommande år				34 727 417
avgår planerad amortering på lån som villkorsändras enl ovan				-1 602 000
Totalt				34 727 417

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 100 371 166

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	116 000 000	116 000 000
Summa ställda säkerheter	116 000 000	116 000 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	19 381	12 723
Förutbetalda intäkter	732 001	330 457
Övr uppl kostnader	177 319	255 839
	928 701	599 019

Underskrifter

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lena Axlund

Karl Wall

Patrik Bohman

Michael Westh

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niclas Wärenfedt BoRevision AB

Bilaga

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas 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 likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet

Beräkning av hur mycket föreningens årsavgifter behöver höjas för att täcka den ökade kostnaden om räntan går upp en procentenhet.

Riktvärden:

5= <4%

4= 4<7%

3= 7>10%

2= 10>20%

1= <20%

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stuveriet, org.nr. 769631-4751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stuveriet för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 avveckla 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. Risker 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, förfalskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stuveriet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor