

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Bissmarksgatan

Kungsbacka

769630-8522



Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12
Ordlista	13-17
Fullmakt	18

Avsiktligt tom!

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Bissmarksgatan i Kungsbacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Bissmarksgatan äger och förvaltar fastigheten Kungsbacka Tärnan 14 i Kungsbacka kommun med adressen Bissmarksgatan 9A, 9B, 11A och 11B. Föreningen köpte fastigheten 2016 via ett paketeringsförfarande. Fastigheterna innehåller sammanlagt 20 lägenheter om 1.317 kvm, 4 lokaler om 220 kvm varav 2 är uthyrda, samt 12 parkeringsplatser. Två lägenheter upplåts åt hyresgäster. Fastighetens nybyggnadsår är 1950 och värdeår 1975.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 21.231.000 kr, varav byggnadsvärde 14.831.000 kr och markvärde 6.400.000 kr. Marken innehas med äganderätt och ingår ej i någon samfällighet.

Föreningens ekonomiska plan är daterad 2015-11-24 och stadgarna är daterade 2023-07-21.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad. Ett kollektivt bostadsrättstillägg är tecknat och behöver inte tecknas separat av varje enskild medlem.

Antal medlemmar per den 31 december 2024 uppgick till 25 medlemmar.

Styrelsen, revisor och suppleanter

Maja Bergström	Ordförande
Jan Fredriksson	Kassör
Lovisa Lian	Sekreterare
Cecilia Alexandersson	Ledamot
Peter Wiking	Ledamot
Lars Lönner	Suppleant
Philip Alexandersson	Suppleant
Revisor	Helen Kullander

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens har sköts av styrelsen, såväl ekonomiskt, tekniskt som administrativt. Från och med augusti 2024 anlätades FreSte Förvaltning AB för att sköta den löpande redovisningen.

Ersättning till styrelsen får uppgå till totalt 40.000 kr att fördelas av styrelsen.

Väsentliga händelser under verksamhetsperioden 2024

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt kontinuerligt via bl.a. internet-applikation skött den löpande verksamheten.

Den 1 januari höjdes hyrorna med 7% och lokalhyrorna med 2%.

I januari överklagades Varbergs tingsrätts dom i tvisten mellan Föreningen och säljaren av fastigheten Jan Bengtsson (T478-19) där Föreningen vann, till Hovrätten för Västra Sverige.

Den externa städtjänsten sades upp från och med februari månad.

En av de tre lägenheter som föreningen upplåter med hyresrätt har i april månad upplåtits med bostadsrätt (lgh 20).

Den 13 juni 2024 publicerades hovrättens domslut och hovrätten upphävde helt tingsrättens dom och föreningen nu stod som förlorande part (T1739-23). Domen överklagades av föreningen till Högsta Domstolen den 11 juli 2024 (T5518-24).

Samma dag, den 13 juni, hölls ordinarie föreningsstämma. Till revisor valde stämman Helen Kullander. Den valda styrelsen höll samma dag ett konstituerade styrelsemöte där Maja Bergström valdes till ordförande, Jan Fredriksson, kassör, Lovisa Lian, sekreterare, Cecilia Alexandersson och Peter Wiking, ledamöter samt Lars Lönner och Philip Alexandersson till suppleanter.

Den 4 juli hölls en extra föreningsstämma där beslut om ett kapitaltillskott på 3.724.700 kr fattades.

I och med det tillförda kapitaltillskottet bedömer styrelsen att föreningen kan finansiera kommande ekonomiska åtaganden. Det budgeterade överskottet 2025 uppgår till cirka 350.000 kr, dvs. ungefär 265 kr/kvm.

Den 1 augusti höjdes avgifterna med 20%.

Två bostadsrätter har under året bytt ägare (lgh 4, Alexandersson och lgh 6, Jansson).

Stambyte har genomförts i lägenheterna 4 och 5 (uppgång 9A).

I december 2024 påbörjades byte av avloppsrör i källargolvet i hus 11. Detta efter ett antal återkommande avloppsstopp.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som styrelsen arbetar utefter.

Avtal med leverantörer

El	Telinet, Energi2
Fjärrvärme	Statkraft
Kabel-TV/Bredband	Tele2
Fastighetsskötsel	IG Fastigheter AB
VA/avlopp	Kungsbacka kommun
Sophämtning	Kungsbacka kommun
Fastighetsförsäkring	DINA Försäkringar
Löpande bokföring	Frete Förvaltning AB

Flerårsöversikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning, kr:	1.437.177	1.732.563	1.203.756
Resultat efter finansiella poster, kr:	-3.721.332	22.351	-1.129.975
Soliditet, %:	67	68	68
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr:	829	719	707
Skuldsättning, kr/kvm:	8.971	7.767	7.850
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:	10.992	10.212	10.320
Årsavgift. andel i % utav totala rörelseintäkterna:	67	64,7	65,1
Sparande, kr/kvm:	-1.703	174	170
Räntekänslighet, %:	13,3	14,2	14,6
Energikostnad, kr/kvm:	225	165	154

Kostnaden för hushållsel betalas separat av respektive lägenhetsinnehavare och ingår inte i årsavgiften. Av föreningens elkostnad utgjorde laddboxar till elbilar 12.562 kr vilket betalades av berörda medlemmarna själva och ingår i posten "3690 Övriga sidointäkter."

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Föreningens ekonomi

Årets resultat -3.721.332 kronor belastas av rättegångskostnader å 1.260.532 kr samt kostnad för föreningens juridiskt ombud å 95.000 kronor. Rörelseresultatet för 2024 är ett underskott på -962.599 kronor.

I 2024 års flerårsöversikt ingår de rättegångskostnader som föreningen tvingades att betala efter förlusten vid Hovrätten för Västra Sverige i juni 2024.

Föreningens lån	2024-12-31	Ränta	Bindningstid
SEB, kr	7.460.000	3,32%	Rörlig
SEB, kr	2.345.000	3,32%	Rörlig
SEB, kr	<u>3.275.000</u>	3,47%	2026-07-28
Totalt:	13.080.000		

Under året har föreningen amorterat 2.729.000 kr varav 120.000 kr följer föreningens normala amorteringsplan. Resterande belopp, 2.609.000 kr finansierades med det kapitaltillskott som gjordes.

Vid utgången av året återstod det 2 lägenheter som ännu inte upplåtits med bostadsrätt. Dessa två lägenheter utgör en kapitaltillgång för föreningen den dagen de upplåts (säljs).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt föreningens antagna underhållsplan:

	2024-12-31	2023
Årets resultat:	-3.721.332	22.351
Omföring från yttre fond, kr:	159.017	570.763
Omföring till yttre fond, kr:	<u>-240.000</u>	<u>-240.000</u>
Balanseras i ny räkning, kr:	-3.802.315	353.114

159.017 kronor utgörs av följande investeringar; tvättmaskin (9.510 kr), värmesystem lgh 4 (6.521 kr) och byte av avloppsrör i golv hus 11 (142.986 kr).

Eget kapital

Bundet eget kapital	2024-12-31	2023
Medlemsinsatser, kr: Not 16	26.128.000	24.536.000
Kapitaltillskott Not 17	3.724.700	-
Upplåtelseavgift Not 18	1.208.000	-
Yttre fond, kr: Not 13	<u>-837.630</u>	<u>-918.613</u>
Summa, kr:	30.223.070	23.617.387

Fritt eget kapital

Tidigare års balanserad vinst, kr:	286.215	263.864
Årets balanserade resultat, kr:	<u>-3.721.332</u>	<u>22.351</u>
Balanserad vinst, kr:	-3.435.117	286.215

Eget kapital

Bundet eget kapital, kr:	30.223.070	23.617.387
Fritt eget kapital, kr:	<u>-3.435.117</u>	<u>286.215</u>
Summa eget kapital, kr:	26.787.953	23.903.602

Resultaträkning, Brf Bissmarksgatan

Rörelseintäkter, kr		2024-12-31	2023
3011 Hyresintäkter, bostäder	Not 1	179.423	243.855
3013 Hyresintäkter, lokaler		116.870	92.167
3016 Hyresintäkter, parkeringsplatser		45.360	45.360
3021 Medlemsavgifter	Not 1	987.014	797.290
3310 Överlåtelseavgifter	Not 2	2.866	2.626
3320 Pantsättningsavgifter	Not 2	1.719	525
3610 Bredband		41.000	36.800
3690 Övriga sidointäkter (bl.a. laddboxar)		15.425	5.779
3990 Övriga ersättningar (rättsskydd)	Not 3	47.500	0
3992 Erhållna skadestånd	Not 4	0	500.000
3999 Övriga rörelseintäkter	Not 5	0	8.161

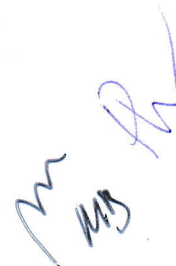
Summa, rörelseintäkter:	1.437.177	1.732.563
--------------------------------	------------------	------------------

Rörelsekostnader, kr			
4110 Fastighetsskötsel		11.601	27.999
4120 Städning	Not 6	3.900	46.300
4190 Övriga utgifter (mäklrarvode)	Not 7	45.000	0
4310 Reparation, hyreslägenheter		0	5.946
4334 Reparation, gemensamma utrymmen		216.761	697.468
4611 Elnät	Not 8	36.901	25.690
4612 Fastighetsel	Not 9	15.278	15.765
4623 Fjärrvärme	Not 10	276.850	166.146
4630 VA och avlopp	Not 11	97.011	74.620
4640 Avfallshantering	Not 12	42.130	30.333
4710 Fastighetsförsäkring		32.262	29.329
4760 Kabel-TV och internet		65.172	62.756
4807 Fastighetsskatt 2022		34.690	31.810
4808 Fastighetsskatt 2023		36.090	0
6490 Övriga förvaltningskostnader		2.255	4.260
6530 Redovisningstjänster		7.500	0
6570 Bankkostnader		2.253	1.457
6580 Rättegångskostnader		1.260.532	0
6590 Övriga externa tjänster	Not 13	120.600	74.541
6950 Tillsynsavgifter, myndigheter		0	7.500
6970 Facklitteratur		1.176	834
6990 Övriga externa kostnader		29	300
7210 Arvoden		5.994	7.000
7810 Avskrivning, byggnad		85.791	85.791
Summa, rörelsekostnader:		2.399.776	1.395.845

Rörelseresultat:	-962.599	336.718
-------------------------	-----------------	----------------

Finansiella poster, kr			
8311 Ränteintäkter från bank		- 10.123	- 7.762
8412 Räntekostnad, SEB (1.400.000 kr)		19.897	64.214
8414 Räntekostnad, Alania (4.484.000 kr)		2.227.898	-
8420 Räntekostnader, SEB (2.345.000 kr)		104.993	107.559
8421 Räntekostnader, SEB (7.580.000 kr)		337.374	149.287
8423 Skattekonto		479	1.067
8424 Räntekostnader, SEB (3.275.000 kr)		51.140	0
8490 Övriga skulderrelaterade poster (pantbrev)		27.075	0
Summa, finansiella poster		2.768.856	314.367

Resultat efter finansiella poster:	-3.721.332	22.351
---	-------------------	---------------


 MS

Balansräkning, Brf Bissmarksgatan

TILLGÅNGAR		Ing. balans	Period	Utg. balans
Anläggningstillgångar, kr				
1110 Byggnad	Not 14	30.407.825	-55.500	30.352.325
1119 Ackumulerade avskrivningar, byggnad		-869.910	-85.791	-955.701
1130 Mark		10.215.307	0	10.215.307
Summa, anläggningstillgångar		39.753.222	-141.291	39.611.931

Omsättningstillgångar, kr				
1630 Skattekonto		65.731	-25.067	40.664
1680 Andra kortfristiga fordringar	Not 15	181.721	-178.096	3.625
1790 Övr. förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		0	-16.484	16.484
1940 Företagskonto, SEB		131.444	-295.588	427.032
1950 Sparkonto, SEB		54.076	-186.121	240.197
Summa, Omsättningstillgångar		432.972	-295.030	728.002

Summa, tillgångar:		40.186.194	-153.739	40.339.933
---------------------------	--	-------------------	-----------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital, kr				
2083 Medlemsinsatser	Not 16	-24.536.000	-1.592.000	-26.128.000
2084 Kapitaltillskott	Not 17	0	-3.724.000	-3.724.000
2087 Upplåtelseavgifter	Not 18	0	-1.208.000	-1.208.000
2088 Yttre fond		587.850	330.763	918.613
Summa Bundet eget kapital		-23.948.150	-6.193.937	-30.142.087

Fritt eget kapital				
2091 Balanserad vinst eller förlust		-263.864	-353.114	-616.978
2099 Vinst/förlust föregående år		-22.350	0	-22.350
2099 Årets resultat (vinst)		0	3.743.682	3.743.682
Summa Fritt eget kapital		-286.214	3.390.568	3.104.354

Summa, eget kapital:		-24.234.364	-2.803.369	-27.037.733
-----------------------------	--	--------------------	-------------------	--------------------

Långfristiga skulder, kr				
2330 SEB		-1.400.000	-1.875.000	-3.275.000
2340 Alania		-4.484.000	4.484.000	0
2351 SEB		-7.580.000	7.580.000	0
2352 SEB		-2.345.000	2.345.000	0
2360 SEB		0	-7.460.000	-7.460.000
2370 SEB		0	-2.345.000	-2.345.000

Summa, långfristiga skulder:		-15.809.000	2.729.000	-13.080.000
-------------------------------------	--	--------------------	------------------	--------------------

Kortfristiga skulder, kr				
2440 Leverantörsskulder		-940	-105.052	-105.992
2511 Beräkn. fastighetsskatt (2015+2016)	Not 14	-55.500	55.500	0
2970 Förutbetalda intäkter		-86.390	-29.818	-116.208

Summa, kortfristiga skulder:		-142.830	-79.370	-222.200
-------------------------------------	--	-----------------	----------------	-----------------

Summa, eget kapital och skulder:		-40.186.194	-153.739	-40.339.933
---	--	--------------------	-----------------	--------------------

Kassaflödesanalys

LÖPANDE VERKSAMHET

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster:	1.437.177 kr
Avskrivningar:	85.791 kr
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen:	-2.399.776 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor:	-876.808 kr
Erhållen ränta:	10.123 kr
Erlagd ränta:	-2.768.856 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten:	-3.635.541 kr

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Medlemsinsatser:	1.592.000 kr
Kapitaltillskott:	3.724.000 kr
Upplåtelseavgifter:	<u>1.208.000 kr</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten:	6.524.000 kr

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Nettominskning av föreningens lån:	<u>2.729.000 kr</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten:	2.729.000 kr

Likvida medel vid årets början:	251.251 kr
Årets tillförda kassaflöde:	456.642 kr
Likvida medel vid årets slut:	707.893 kr

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde är den faktiska rörelsen av pengar in i och ut ur bostadsrättsföreningen. Den uppstår genom inbetalning av avgifter, hyror m.m. samt utbetalningar för räkningar och andra utgifter.

Kassaflödesanalysen består av tre huvudkomponenter:

- kassaflöde från den löpande verksamheten,
- kassaflöde från investeringsverksamheten,
- kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Dessa tre delar ger en övergripande bild av hur pengarna rör sig genom föreningen och används för att identifiera eventuella brister eller möjligheter.

Kassaflöde från den löpande verksamheten visar på de pengar som genereras genom inbetalning av årsavgifter, hyror m.m. Ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten indikerar att föreningen kan generera tillräckligt med pengar för att täcka de operativa kostnaderna.

Kassaflöde från investeringsverksamheten visar de pengar som rör sig genom företagets investeringsaktiviteter såsom om-, ny- och tillbyggnader. Ett negativt belopp tyder på att föreningen gjort kapitalinvesteringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten handlar om hur pengar strömmar in eller ut från föreningen såsom nya lån samt amorteringar på lån. Räntebetalningar hör dock till den löpande verksamheten.

Noter

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10), Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Föreningens underhållsplan

För fastighetens underhåll- och amorteringsutrymme, budgeteras varje år med ett schablonbelopp på 325.000 kr, dvs. föreningens ekonomi ska uppvisa ett positivt resultat på detta belopp före avskrivning av fastighetens byggnad. Beloppet baseras på ett schablonbelopp på 150 kr/kvm boyta, ca. 210.000 kr, samt 1% av föreningens lån, ca. 115.000 kr, totalt ca. 325.000 kr. Då avskrivningen på fastigheten är 85.791 kr/år, avsätts resterande belopp, dvs. 325.000 - 85.791, ungefärligen 240.000 kr, till den yttre fonden varje år. Investeringar som överstiger 5.000 kr medräknas i omföringen från och till yttre fond.

Not 1

I och med att lägenhet 20 uppläts med bostadsrätt under året minskade hyresintäkterna men avgifterna ökade i stället.

Not 2

Bostadsrätterna 4 och 6 bytte ägare under året.

Not 3

Ersättning från rättsskyddet i föreningens fastighetsförsäkring uppskattades till 180.000 kr men utbetalt belopp uppgick till 227.500 kr. Differensen blir då 47.500 kr (227.500-180.000).

Not 4

Föreningens ersättning för rättegångskostnader vid Varbergs tingsrätt (dom T478-19).

Not 5

Föreningens erhållna elstöd.

Not 6

Extern städning uppsagd fr.o.m. februari 2024.

Not 7

Mäklararvode i samband med försäljning av lägenhet 20.

Not 8

Allt sedan ombildningen 2016 har elnätskostnaderna för föreningens bokförts då de betalats. Det har inneburit att fakturorna för november och december har betalats under januari och februari påföljande år. Detta justeras 2024, vilket innebär att i beloppet ingår 14 avgifter. Om denna justering inte hade gjorts hade beloppet varit 30.739 kr (36.901-6.162).

Not 9

Allt sedan ombildningen 2016 har elkostnaderna för föreningens bokförts då de betalats. Det har inneburit att fakturorna för november och december har betalats under januari och februari påföljande år. Detta justeras 2024, vilket innebär att i beloppet ingår 14 avgifter. Om denna justering inte hade gjorts hade beloppet varit 13.480 kr (15.278-1.798).

Not 10

Allt sedan ombildningen 2016 har fjärrvärmekostnaderna för föreningens bokförts då de betalats. Det har inneburit att fakturorna för november och december har betalats under januari och februari påföljande år. Detta justeras 2024, vilket innebär att i beloppet ingår 14 avgifter. Om denna justering inte hade gjorts hade beloppet varit 219.888 kr (276.850-56.962).

Not 11

Allt sedan ombildningen 2016 har VA-kostnaderna för föreningens bokförts då de betalats. Det har inneburit att fakturorna för sista kvartalet har betalats under första kvartalet påföljande år. Detta justeras 2024, vilket innebär att i beloppet ingår 5 kvartalsavgifter. Om denna justering inte hade gjorts hade beloppet varit 77.089 kr (97.011-19.922).

Not 12

Allt sedan ombildningen 2016 har avfallskostnaderna för föreningens bokförts då de betalats. Det har inneburit att fakturorna för sista kvartalet har betalats under första kvartalet påföljande år. Detta justeras 2024, vilket innebär att i beloppet ingår 5 kvartalsavgifter. Om denna justering inte hade gjorts hade beloppet varit 33.458 kr (42.103-8.645).

Not 13

Fastighetsvärdering (NEWSEC) á 25.000 kr, juridiska kostnader (advokat) á 95.000 kr.

Not 14

I samband med att föreningen ombildades 2016 hade säljaren bokfört fastighetsskatter från år 2015 och 2016 på föreningen, vilket var fel. Bland annat detta har vi tvistat om. I och med att föreningen förlorade tvisten i Hovrätten för Västra Sverige (T1739-23) bokas dessa fastighetsskatter nu bort och då mot det bokförda byggnadsvärdet (konto 1110).

Not 15

I beloppet låg den uppskattade ersättningen från föreningens rättsskydd (180.000 kr).

Not 16

I och med försäljningen av lgh 20 ökades de inbetalda insatserna med 1.592.000 kr.

Not 17

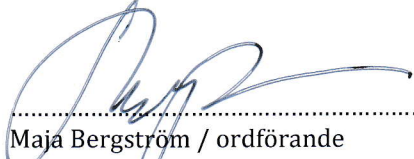
Inbetalt kapitaltillskott under 2024.

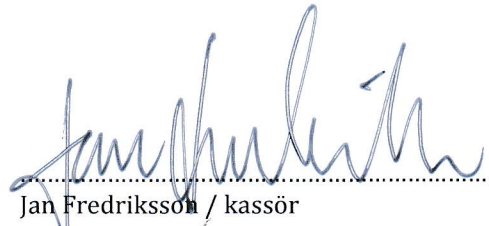
Not 18

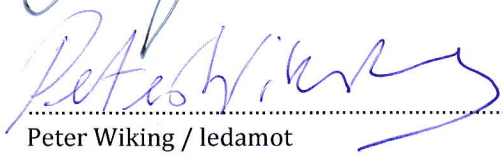
Upplåtelseavgift i samband med försäljningen av lgh 20. Upplåtelseavgiften är skillnaden mellan försäljningspris och lägenhetens insatskapital 1.208.000 kr (2.800.000-1.592.000).

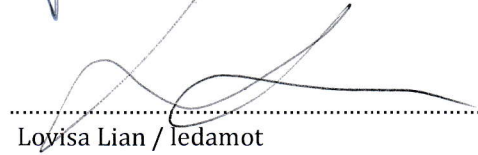
Styrelsens underskrifter

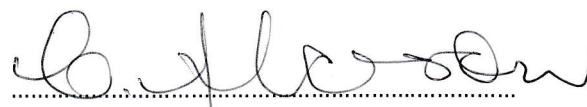
Kungsbacka den 23 april 2025


Maja Bergström / ordförande


Jan Fredriksson / kassör


Peter Wiking / ledamot


Lovisa Lian / ledamot


Cecilia Alexandersson / ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

5 / 5 2025


Helen Kullander / revisor

Avsiktligt tom!

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bissmarksgatans bostadsrättsförening

Jag, Helen Kullander, revisor i Bissmarksgatans bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2024 avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för perioden 20240101 – 20241231.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen för perioden 20240101–20241231 utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Kungsbacka den 5 / 5 2025



Helen Kullander / revisor

Ordlista

Absolut majoritet

Absolut majoritet innebär att ett förslag vid en omröstning måste stödjas av mer än hälften av det totala antalet möjliga röster.

Acklamation

Det är när mötet gemensamt ropar ja eller nej till det förslag som förs fram under diskussionen. Ordföranden tillkännager därefter vad han uppfattat att församlingen bifallit och klubbar därefter beslutet. Om någon medlem anser att det är tveksamt huruvida ja- eller nej-rösterna varit i majoritet kan denne begära votering innan ordföranden klubbar beslutet.

Amortering

Ett banklån betalas normalt inte tillbaka på en gång, utan med delbelopp varje månad eller varje kvartal. Dessa delbelopp kallas amortering. Dessutom brukar ränta betalas varje gång lånet amorteras.

Anläggningstillgångar

Tillgångar avsedda att stadigvarande brukas eller innehas i verksamheten. I en bostadsrättsförening är det främst byggnader och mark samt inventarier.

Ansvarsfrihet

Styrelsen har i uppdrag av medlemmarna att sköta bostadsrättsföreningens verksamhet. Har styrelsen misskött förvaltningen av föreningen kan det bli fråga om att inte bevilja styrelsen ansvarsfrihet. Föreningens revisor har här en viktig uppgift eftersom han/hon i sin revisionsberättelse ska föreslå föreningsstämman att bevilja eller inte bevilja ansvarsfrihet. En ny stämma kan inte riva upp ett tidigare beslut om ansvarsfrihet. I en bostadsrättsförening krävs att en majoritet av de närvarande röstberättigade på stämman eller en minoritet av minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen röstar för att vägra ansvarsfrihet. Styrelseledamöterna är jäviga och får inte rösta i frågan. Följden av vägrad ansvarsfrihet är att föreningen kan (men behöver inte) väcka skadeståndstalan mot ledamoten eller ledamöterna. Detta ska göras inom ett år efter att stämman avslutades.

Avskrivning

Värdeminskning av föreningens byggnader och inventarier enligt en fastställd plan. Denna post passar dåligt i en bostadsrättsförenings redovisning, då en bostadsrättsförening inte betalar vinstskatt utan borde enbart ingå i föreningens underhållsplan.

Balanserat resultat

Årets resultat efter omföring från- och till yttre fond. En balanserad förlust ska inte hindra omföring till yttre fond, vilket ökar den balanserade förlusten. En balanserad förlust behöver inte vara ett tecken på att föreningen har dålig ekonomi.

Balanserat vinst/förlust

I balanserad vinst/förlust ingår både årets balanserade resultat och tidigare års resultat.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid ett visst tillfälle, exempelvis sista dagen på räkenskapsåret. Består av tillgångar, avsättningar, skulder och eget kapital.

Biträde

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt. Biträde får endast vara annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus eller god man.

Budget

Budgeten är ett viktigt verktyg för föreningens styrelse för att kunna sköta föreningens ekonomi. Utan en noggrann budget är det omöjligt att sätta rätt avgifter kommande år.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Tillgångarna är finansierade på två sätt – genom eget kapital och genom främmande kapital (skulder). Summan av dessa båda (balansomslutningen) är lika med tillgångarna. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Denna gränsdragning är ganska ointressant i en bostadsrättsförening, eftersom utdelning knappast förekommer.

Ekonomisk plan

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt ska föreningen upprätta en ekonomisk plan och registrera den hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen ska granskas av intygs-givare som har fått behörighet från Boverket. Planen visar en ekonomisk och teknisk beskrivning av föreningens verksamhet.

Enhälligt beslut

När alla är överens om ett beslut.

Enkel majoritet

Enkel majoritet innebär att ett förslag vid en omröstning måste stödjas av mer än hälften av det totala antalet avgivna röster. Detta är det vanligaste vid omröstningar.

Fastighetsavgift

En bostadsrättsförening betalar fastighetsavgift för bostadsdelen i hyreshus samt fastighetsskatt för lokaldelen i hyreshus.

Föreningsstämma

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Föreningsstämman kallas ibland årsmöte men det är inte korrekt. Föreningsstämman hålls normalt en gång per år (ordinarie föreningsstämma) men man kan hålla ytterligare en eller flera föreningsstämmor under året (extra föreningsstämmor). En del föreningar har dessutom medlemsmöten, men det är inget lagreglerat organ, så där kan man inte ta beslut med bindande verkan.

Förutbetalad intäkt

Förutbetalda intäkter är inkomster du fått betalt för eller skickat faktura på och som helt eller delvis ska intäktsredovisas kommande räkenskapsår.

Förutbetalad kostnad

Förutbetalda kostnader är kostnader som föreningen betalat eller fått faktura på under räkenskaps-året, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är ett komplement till resultat- och balansräkningen och är en del av årsredo-visningen. Förvaltningsberättelsen ska ge en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

God revisionssed

Med god revisionssed menas att redovisning ska utföras i enlighet med god praxis. God redovisnings-sed definieras i bokföringslagen som en faktiskt förekommande praxis hos en kvalitativt representativ krets bokföringsskyldiga.

Insats

Den kapitalinsats som en bostadsrättshavare ska betala till föreningen när bostadsrätten upplåts (men inte när den senare överlåts).

Kassaflödesanalys

Det viktigaste i en bostadsrättsförening är att kassaflödet är i balans. Pengar som kommer in skall balansera pengar som ska ut. En kassaflödesanalys innehåller uppgifter om räkenskapsårets för-ändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel (pengar).

Kortfristiga fordringar

Fordringar som förfaller inom ett år brukar kallas kortfristiga fordringar.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller inom ett år. Övriga kallas långfristiga skulder.

Kvalificerad majoritet

Vissa beslut kräver enligt stadgarna mer än hälften av de avgivna rösterna, exempelvis 2/3 eller 3/4, för att ett beslut skall gå igenom.

Likhetsprincipen

Likhetsprincipen innebär att ingen medlem får gynnas på de andras bekostnad eller tvärtom.

Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar är sådana fordringar som förfaller senare än om ett år.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder är sådana skulder som förfaller senare än om ett år.

Medlem

En medlem i en bostadsrättsförening kan sägas vara "delägare" i ett bostadsföretag. Det är bara till medlemmar som en lägenhet kan upplåtas med bostadsrätt. Medlemskapet är personligt och kan inte automatiskt överlåtas till någon annan.

Nettoomsättning

En nettoomsättning är ett företags intäkter från sålda varor och tjänster efter avdrag för rabatter, moms och skatter.

Not

En tilläggsupplysning till årsredovisningen kan lämnas antingen direkt i balans- eller resultaträkningen eller i form av en not. En not är en kortfattad text som ligger separat och hänvisas till från balans- eller resultaträkningen och kallas ibland notanteckning.

Motion

Ett skriftligt förslag från medlem om någon sakfråga.

Ombud

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två medlemmar. Ombud får endast vara annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus eller god man.

Omsättningstillgångar

Tillgångar avsedda för omsättning eller förbrukning. Till omsättningstillgångar räknas alla tillgångar som inte är anläggningstillgångar.

Oäkta bostadsrättsförening

Se Äkta bostadsrättsförening.

Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgiften är en administrativ avgift som föreningen kan ta ut av säljaren eller köparen när en bostadsrätt överläts. Pantsättningsavgiften tas ut av köparen och uppgår 2024 till 573 kr.

Prisbasbelopp

Belopp som fastställs varje år med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (KPI). Prisbasbeloppet används som underlag vid beräkning av beloppsgränser och liknande på skatte- och redovisningsområdet. 2024 uppgick prisbasbeloppet till 57.300.

Relativ majoritet

Relativ majoritet får det förslag som får flest röster, även om det är mindre än hälften av rösterna.

Resultaträkning

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar i sammandrag föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara en vinst, en förlust eller ett nollresultat. En resultaträkning för en annan period än räkenskapsåret brukar kallas resultatrapport.

Revision

Revision innebär att redovisningen och förvaltningen av föreningen efter räkenskapsårets slut granskas av en eller flera revisorer. Revisionen utmynnar i en revisionsberättelse, som är en rapport över vad som har kommit fram vid revisionen.

Revisionsberättelse

Dokument där revisorerna ska redogöra för om årsredovisningen stämmer med verkligheten och om den ger en riktig bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Där ska revisorerna också yttra sig om ansvarsfrihet åt styrelsen.

Revisor

Person som har till uppgift att granska hur styrelsen sköter föreningens förvaltning inklusive redovisningen. Det finns inga formella krav på en revisor i en bostadsrättsförening. Revisorn behöver normalt alltså inte vara kvalificerad. Det finns två kategorier av kvalificerade revisorer; godkända revisorer och auktoriserade revisorer. Endast mycket stora bostadsrättsföreningar är tvingade att ha kvalificerade revisorer.

Självkostnadsprincipen

En bostadsrättsförening har som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i samband med boendet. Föreningen har alltså inte som syfte att visa ett bra resultat.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar.

Upplupen intäkt

En upplupen intäkt är en sådan intäkt som hör till bokslutsåret, men där föreningen varken har skickat en faktura eller fått betalt för tjänsten eller varan före bokslutsdagen.

Upplupen kostnad

Inom redovisningen är en upplupen kostnad sådan kostnad som hör till bokslutsåret, men där föreningen varken fått fakturan eller betalat för tjänsten eller varan före bokslutsdagen.

Upplåtelse

Den allra första gången en viss bostadsrätt övergår till den första bostadsrättshavaren är en upplåtelse. Alla efterföljande transaktioner blir överlåtelser (egentligen heter det övergång), även när det är föreningen som överlåter en lägenhet som föreningen fått eller tagit tillbaka.

Upplåtelseavgift

En extra avgift som föreningen kan ta ut förutom insatsen när en bostadsrätt upplåts senare än övriga bostadsrätter, t.ex. när en hyresrätt görs om till bostadsrätt eller när en råvind byggs om till bostad. Upplåtelseavgifterna bokförs som bundet eget kapital.

Votering

Votering betyder omröstning, exempelvis handuppräckning, eller vid personval med röstsedlar, för att fastställa antalet ja eller nej-röster.

Yttre fond

Den yttre fonden (Underhållsfonden) är den del av det egna kapitalet som avsätts för kommande yttre underhåll, dvs. underhåll och reparation på föreningens fastighet som inte hör till de enskilda lägenheterna. Omföringar till och från yttre fonden baseras på en underhållsplan. Underhållsfonden är ett styrmedel för styrelsen för att se att budgeten är i balans.

Årsavgift

Årsavgiften kallas ibland för månadsavgift (eftersom den normalt tas ut per månad), eller hyra (vilket är felaktigt eftersom det inte handlar om en hyresrätt). Årsavgiften ska täcka föreningens utgifter för drift och underhåll, räntor och amorteringar mm.

Årsredovisning

Enligt bokföringslagen ska en bostadsrättsförening avsluta räkenskaperna med en årsredovisning. Årsredovisningen är offentlig.

Äkta bostadsrättsförening

Med äkta menas att en klart övervägande del av föreningens verksamhet (>60%) består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen till 100%.

Överlåtelse

När en bostadsrätt säljs (dock ej första gången, se upplåtelse ovan).

Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift är en administrativ avgift som föreningen kan ta ut av säljaren eller köparen när en bostadsrätt överläts. Överlåtelseavgiften tas ut av säljaren och uppgår 2024 till 1.433 kr.

Överskott / Underskott

Det är inte nödvändigt att föreningen varje år skall visa ett exakt nollresultat i enlighet med självkostnadsprincipen. Eller att föreningen måste undvika ett underskott. Det viktiga är att kassalikviditeten är i balans, dvs. att pengar in är minst lika mycket som pengar ut.

Fullmakt

Bostadsrättslagen

9 kap, 14 §

4. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

5. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita sin make eller sambo eller en annan medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Lagen om ekonomiska föreningar

6 kap, 4 §

Styrelseledamöterna ska vara medlemmar i föreningen, om inte stadgarna tillåter något annat.

7 kap, 3 §

Varje medlem/lägenhet har en röst, om inte något annat bestämts i stadgarna.



**Fullmakt för _____ att vid Brf Bissmarksgatans
föreningsstämma den 27 maj 2025 utöva mig tillkommande rösträtt.**

Kungsbacka den ____ / ____ - 2025

Namnteckning, fullmaktsgivare

Namnförtydligande, fullmaktsgivare