

Medlemmarna i Brf Bäckhagen kallas till

ÅRSSTÄMMA 2024

Onsdag 22 maj

Kl 18.00-19.00 Information och frågor, bl a:
● Kommande underhåll

Kl 19.00-20.00 Årsstämma enl stadgarna

**Plats: Musiksalen, Lilla Sätterskolan,
Porfyrvägen 17, Gävle**

Varmt välkomna!

Brf Bäckhagen, Gävle

DAGORDNING

Onsdag 22 maj 2024, kl. 19.00 i Musiksalen, Lilla Sätterskolan.

§ 1 - Stämmans öppnande

§ 2 - Val av stämмоordförande

§ 3 - Godkännande av dagordning

§ 4 - Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

§ 5 - Val av två justerare och rösträknare

§ 6 - Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

§ 7 - Fastställande av röstlängd

§ 8 - Föredragning av styrelsens årsredovisning

§ 9 - Föredragning av revisorns berättelse

§ 10 - Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

§ 11 - Beslut om resultatdisposition

§ 12 – Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

§ 13 - Fråga om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

§ 14 - Beslut om fastställande av budget

§ 15 - Val av Styrelseledamöter och suppleanter

§ 16 - Val av revisorer och revisorssuppleanter

§ 17 - Tillsättande av valberedning

§ 18 - Inkomna motioner

§ 19 - Stämmans avslutande

Årsredovisning för

BRF BÄCKHAGEN

785000-3273

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bäckhagen, 785000-3273, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Bäckhagen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Fältspatvägen 2 - 36 i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Eklund, Ordförande
Farah Abdul Jabar, Kassör
Sara Gagge, Sekreterare
Sofia Öjegren, Ledamot
Gerd Lindroos, Ledamot

Suppleanter har varit: Niclas Nordström och Mireille Wriling, samt Niclas Cronsell t o m 230821.

Valberedning

Valberedare har varit: Carolina Edström (sammanställande), Siv Hedenberg samt Emil Björklund.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Enligt stadgarna så väljs samtliga tills nästa ordinarie föreningsstämma, så samtliga i tur att avgå.

Firmatecknare:

Firmateckning i enlighet med stadgarna §25; Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen beslutade att firman tecknas företrädesvis av Farah Abdul Jaber, Tomas Eklund och Sara Gagge.

Revisorer:

Revisorer har varit Marcus Pettersson och Fredrik Ellus med Sanad Abdulkarim Enad som suppleant.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 163 st (fg år 159 st) medlemmar. Under året har 5 st bostadsrätter (fg år 8 st) överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager efter beslut av styrelsen fr o m 1/1 2017 enligt stadgarna följande avgifter: Överlåtelseavgift uttages av säljaren med 2,5% av Prisbasbeloppet (1433 kr för 2024). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (573 kr för 2024).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2020 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 kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För mer information se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet, Sättra 80:2, Gävle kommun, består av 10 st radhuskroppar, i 2 våningar jämte källare, samt 8 radhuskroppar, i en våning jämte källare, med totalt 109 bostadsrätter. På fastigheten finns även 109 st garage.

Den totala bostadsytan är ca 10582 kvm

Tomtmarkens har en yta av ca 36 784 kvm.

Marken ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

109 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Det betyder att medlemmarna inte behöver ha egna bostadsrättstillägg kopplade till sina hemförsäkringar.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1970 och har åsatts värdeår 1970. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not,

Energideklaration

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Bäckhagens senast giltiga energideklaration har utförts i början av 2022.

OVK

För en- och tvåbostadshus krävs endast en första installationsbesiktning innan systemet tas i bruk. Ingen återkommande besiktning behövs.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Installation av postboxar
- Omdränering av gavlar på 3 enplanshus,
- Dränering av framsidor på 2 enplanshus

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- Omasfaltering innergårdar
- Byte av fönster och dörrar

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 632 kr/kvm.

Senaste förändringen av årsavgifterna gjordes med 10,6 % från 1/1 2023.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

Kabel-TV levereras av Tele2.

Fjärrvärme, elnät, elhandel, bredband samt elbilsladdning levereras av Gävle Energi.

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 Finns.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	6 701 793	6 058 445	6 061 582	6 054 093
Resultat efter finansiella poster	676 477	384 873	14 602	1 045 555
Soliditet %	27,4	26,9	26	26
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	632	571		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100		
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	2 689	2 578		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 689	2 578		
Sparande per kvadratmeter	108	43		
Räntekänslighet	4	5		
Energikostnad per total kvm	228	225		

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Arsavgift

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

Skuldsättning

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	605 250	-	8 685 779	938 097	384 873
Balansering av fg år resultat				384 873	-384 873
Avsättning yttre fond enl stadgar			8 000	-8 000	
Årets resultat					676 477
Belopp vid årets slut	605 250	-	8 693 779	1 314 970	676 477

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	938 097
årets resultat	676 477
Summa	1 614 574

disponeras för

-avsättning yttre fond enl stadgar	8 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-
balanseras i ny räkning	1 606 574
Summa	1 614 574

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 701 793	6 058 445
Övriga rörelseintäkter		-	389 578
		6 701 793	6 448 023
Rörelsens kostnader			
Rörelsekostnader	3	-4 920 022	-5 059 576
Personalkostnader	4	-202 215	-232 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 592	-456 853
Rörelseresultat		1 071 964	699 541
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	40 744	4 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-436 231	-319 128
Resultat efter finansiella poster		676 477	384 873
Resultat före skatt		676 477	384 873
Årets resultat		676 477	384 873

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 082 379	37 425 903
Inventarier, verktyg och installationer	8	539 486	304 076
		<u>38 621 865</u>	<u>37 729 979</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 621 865</u>	<u>37 729 979</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 078	-
Övriga fordringar		214 670	59 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 958	59 325
		<u>294 706</u>	<u>118 364</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 277 018	1 636 794
Summa omsättningstillgångar		<u>2 571 724</u>	<u>1 755 158</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 193 589</u>	<u>39 485 137</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		605 250	605 250
Uppskrivningsfond		938 097	938 097
Fond för yttre underhåll		8 693 779	8 685 779
		<u>10 237 126</u>	<u>10 229 126</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		376 873	-
Årets resultat		676 477	384 873
		<u>1 053 350</u>	<u>384 873</u>
Summa eget kapital		<u>11 290 476</u>	<u>10 613 999</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 721 049	23 221 049
		<u>22 721 049</u>	<u>23 221 049</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 730 000	4 055 000
Leverantörsskulder		337 850	380 582
Skatteskulder		132 531	263 609
Övriga kortfristiga skulder		4 986	5 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		976 697	945 584
		<u>7 182 064</u>	<u>5 650 089</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 193 589</u>	<u>39 485 137</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		676 477	384 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		507 592	456 853
		<u>1 184 069</u>	<u>841 726</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 184 069	841 726
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-176 342	3 974
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-143 024	-68 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		864 703	777 254
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 399 478	-341 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 399 478	-341 500
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	1 000 000
Amortering av lån		-825 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 175 000	225 000
Årets kassaflöde		640 225	660 754
Likvida medel vid årets början		1 636 793	976 040
Likvida medel vid årets slut		2 277 018	1 636 794

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har frivilligt valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFAR 2012:1, vilket är en övergång från K2-regelverket (BFAR- 2016:10).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

Avskrivningar

<i>Följande avskrivningsplaner har tillämpats</i>	<i>År</i>
Stomme, grund	120
Stammar, värme	50
Fasad	15
Fönster	55
Yttertak	65
Ventilation	25
El	40
Markanläggning	20
Inventarier	5
Installationer	20

Not 2 Nettoomsättning

Intäkternas fördelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	6 688 872	6 045 960
Överlåtelse-, pantsättningsavgift	12 561	12 245
Övriga intäkter	360	240
Summa	6 701 793	6 058 445

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	-	389 578
	-	389 578

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband samt kabel-TV

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	738 182	766 196
Värme	1 244 941	1 176 127
Vatten och avlopp	434 064	437 039
Sophämtning	306 774	298 961
Snöröjning/sandning	238 333	156 494
Kabel-TV	95 757	72 600
Bredband	221 052	221 052
Reparation och underhåll	147 728	794 220
Yttre renhållning	32 288	17 125
Fastighetsskatt	839 967	803 328
Försäkring	155 615	98 794
Övriga fastighetskostnader	148 023	70 424
Diverse; kontorsmaterial, porto, bankkostnader etc	14 251	11 900
Redovisningstjänster	113 661	105 084
Medlemsavgifter branschorganisationer	15 013	15 013
Konsultkostnader	147 422	-
Förvaltningskostnader	26 951	15 219
Summa	4 920 022	5 059 576

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner , arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	69 913	92 218
Styrelsearvode	113 700	88 995
Vicevärdsarvode *	-24 000	12 000
Revisionsarvode	4 002	1 998
Sociala kostnader	38 600	36 842
	202 215	232 053

* Vicevärdsarvode har varit reserverat för ersättning år 2021 samt för år 2022. Dock har ingen varit arvoderad som vicevärd under de åren. År 2023 har vi därför bokat bort kostnaden och det påverkar därmed resultatet på kontot vicevärdsarvode med ett minussaldo i år.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter omsättningstillgångar	39 732	4 349
Ränteintäkter övrigt	1 012	111
Summa	40 744	4 460

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader lån	435 706	319 122
Räntekostnader övrigt	525	6
Summa	436 231	319 128

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	47 183 379	46 841 879
-Nyanskaffningar	1 129 620	341 500
Vid årets slut	48 312 999	47 183 379
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 757 476	-9 326 085
-Årets avskrivning	-473 144	-431 391
Vid årets slut	-10 230 620	-9 757 476
Redovisat värde vid årets slut	38 082 379	37 425 903
<i>Varav mark</i>	24 404 665	24 404 665
Redovisat värde mark vid årets slut	24 404 665	24 404 665
Taxeringsvärde	107 093 000	107 093 000
- Varav Byggnad	67 417 000	67 417 000
- Varav Mark	39 676 000	39 676 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	393 000	393 000
-Nyanskaffningar	269 858	-
	662 858	393 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-88 924	-63 462
-Årets avskrivning	-34 448	-25 462
	-123 372	-88 924
Redovisat värde vid årets slut	539 486	304 076

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Villkors- änrigsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Amortering under året</i>	<i>Skuld vid årets slut</i>
Swedbank -316	2025-02-25	1,10	-	2 056 049
Swedbank -969	Rörlig	4,88	200 000	2 430 000
Swedbank -592	2025-02-25	1,10	500 000	21 165 000
Swedbank -718	rörlig	5,00	100 000	825 000
Swedbank -207	rörlig	4,76	25 000	1 975 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-5 730 000
Summa			825 000	22 721 049

Specifikation kortfristig del av långfristig skuld:

<i>Villkorsändring av lån</i>	5 230 000
<i>Planerad amortering övr lån</i>	500 000
Summa	5 730 000

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 23 951 049

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 686 049	29 686 049
	29 686 049	29 686 049

Eventualförpliktelser

Inga

Underskrifter

Gävla (Datum anges per underskrift för styrelsen)

2024-04-20



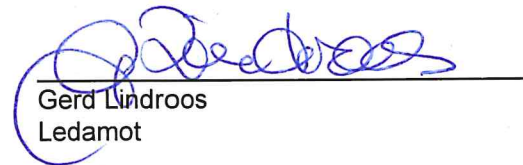
Tomas Eklund
Styrelseordförande

2024-04-19



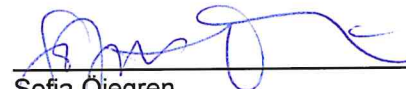
Farah Abdul-Jabar
Ledamot

2024-04-20



Gerd Lindroos
Ledamot

2024-04-19



Sofia Öjégren
Ledamot

2024-04-20



Sara Gagge
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2024



Marcus Pettersson
Föreningsvald intern revisor



Fredrik Ellus
Föreningsvald intern revisor

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/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (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.

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de 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 för Brf Bäckhagen, 785000-3273, med säte i Gävle

Vi av föreningen utsedda revisorer har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning under verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Granskning har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt ÅRL 1995:1554

Vi tillstyrker:

att resultat- och balansräkning fastställs

att överskottet balanseras i ny räkning

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023

Gävle 2024-04-25



Marcus Pettersson



Fredric Ellus

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2024-03-26

Bostadsrättsföreningen är skyldig att upprätta en underhållsplan som uppdateras regelbundet. Det finns i huvudsak två syften med den:

- **det ena** är att så långt möjligt förutse och i god ordning genomföra planerat underhåll vid rätt tidpunkt, det vill säga innan underhållsbehovet blir akut,
- **det andra**, och kanske viktigaste syftet, är att få en prognos för hur stora ekonomiska avsättningar som behöver göras för att täcka kommande års planerade underhåll. Vi som bor i föreningen ska fortlöpande betala av på vårt slitage av de gemensamma anläggningarna för att inte tvingas till kraftiga avgiftshöjningar när kostnaderna uppstår.

I en underhållsplan är både årtal och kostnader ofta grova uppskattningar, som kan komma att ändras under kommande år.

Uppskattat underhållsbehov 2024–2045

	Åtgärd	Bedömt behov, årtal	Bedömd kostnad, kr
Byggnad utvändigt			
Om-dränering	Underhåll, reparation	2024–2030	2 000 000
Fönster och balkongdörrar	Utbyte	2024–2030	10 000 000
Fasadträ, balkongräcken mm	Målning, reparation	2024–2030	2 000 000
Entrétrappor, entrétak	Utbyte	2024–2030	2 000 000
Ytterdörrar	Utbyte	2025–2030	1 000 000
Fasader putsyta	Om-putsning	2025–2030	5 000 000
Socklar	Målning, reparation	2025–2030	1 000 000
Takplåt, skorstenar, rasskydd	Utbyte	2035–2045	*
Garage			
Tak och väggar	Utbyte	2035–2045	*
Garageportar	Utbyte	2035–2045	2 000 000
El, belysning, motorvärmare	Utbyte	2035–2045	*
Föreningslokal			
Föreningslokal	Upprustning	2024–2027	100 000

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2024-03-26

Mark			
Buskar, planteringar	Underhåll, nyplantering	2024–2026	250 000
Lekplatser	Upprustning, komplettering	2024–2030	200 000
Asfaltytor, parkeringar	Om-asfaltering	2040–2045	*
Asfaltytor, innergårdar	Om-asfaltering	2024–2030	700 000
Utebelysning/armaturer		2035–2045	*
Soprum, återvinningshus			
Soprum, återvinningshus	Tak- och fasadbyte	2035–2045	*
Vatten och avlopp			
Ventiler o pumpar i under-centralen	Underhåll, byten	2024–2030	100 000
Dagvattenbrunnar	Underhåll, byten	*	*
Avloppsledning, vatten-stammar, stambyte		2027–2037	12 000 000
Avloppsledning, gata		*	*
Fjärrvärmeledningar		*	*
Ledningar, el, tele, TV, bredband			
El central		*	*
Bredband, fiberkabel		*	*
Lägenheter			
Golvbrunnar	Utbyte, löpande	2024–2035	100 000
Avstängningsventiler, kall- och varmvatten		*	*
Reglerventil, värme		2035–2045	300 000
Radiatorventiler	Utbyte	*	*

*= betyder att beräkning inte är möjlig i dagsläget

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2024-03-26

Slutsats

För att täcka kostnader för kommande underhåll avsätter föreningen varje år medel till en *fond för yttre underhåll*. Aktuellt värde på den framgår av Årsredovisningen. Enligt stadgarna är minimibeloppet för avsättning 0,3 procent av taxeringsvärdet.

Underhållsplanen visar att vi behöver avsätta mer till fonden än miniminivån, därför väljer styrelsen att avsätta *hela resultatet* i fonden för yttre underhåll.

Tidigare större renoverings-och förbättringsåtgärder i Brf Bäckhagen

1993	Byte och isolering av tak, plåt
1998	Fasadrenovering, nya ytterdörrar
2001	Byte av reglerventiler och avstängningsventiler i alla lägenheter
2001	Nya värmepumpar i Undercentralen
2003	Ny sand till lekplatserna, nya redskap till lekplats A och B
2003	Gavelspetsar i sydläge utbytta
2004	Nya sophus och 1 återvinningshus
2008	Bredband och fiberkabel installerad
2012	Ommålning av allt fasadträ, balkonger mm
2014	Nya armaturer, utebelysning
2014–2018	Utbyte och renovering av ett antal yttertrappor
2015	Uppgradering av kabeltevenätet
2015	Nya garageportar och underhåll av garagelängorna
2017	Radonsanering hus 6, 8, 30, 32, 34, 36
2018	Radonsanering etapp 2
2019–2021	Radonsanering etapp 3
2019	Radiatorventiler utbytta
2020	
2021	Laddplatser för el-bil, renovering av elskåp
2022	Uppdatering av 3 sophus, asfaltering av parkeringarna, borttagning samt plantering av träd enl Utemiljöplan

Dräneringar

2006	Grävning och dränering runt hus 36 och framsidan av hus 12
2007	Grävning och dränering av framsidan på hus 6, 8 och 10
2013–2015	Grävning och dränering vid delar av hus 28
2023	Grävning och dränering av framsidan av 24 och 26 och gavlarna 30 och 32.

BUDGET

Brf Bäckhagen

2024

	UTFALL	UTFALL	BUDGET	BUDGET
Intäkter	2021	2022	2023	2024
Årsavgifter bost	6 045 960	6 045 960	6 689 000	6 689 000
Försäkringsersättning	0	389 578	0	0
Övriga intäkter	15 622	12 485	15 000	15 000
S:a intäkter	6 061 582	6 448 023	6 704 000	6 704 000
<i>Fastighetskostnader</i>				
El	955 162	766 196	830 000	785 000
Värme	1 164 934	1 176 127	1 200 000	1 355 000
Vatten & avlopp	383 258	437 039	470 000	506 000
Sophämtning	279 042	298 961	300 000	313 000
Snöröjning	128 948	156 494	180 000	180 000
Rep & underhåll fastighet	675 747	811 345	300 000	300 000
Kabel-TV	72 551	72 600	73 000	73 000
Bredband	227 810	221 052	221 000	221 000
Fastighetsavgift	803 143	803 328	838 400	838 000
Försäkring	97 061	98 794	110 000	194 000
Övr kostnader	145 452	77 602	150 000	150 000
<i>Förvaltningskostnader</i>				
Arvode förtroendevalda	118 495	102 993	150 000	150 000
Övr förvaltningskostn	17 866	30 342	30 000	30 000
Förvaltningsarvode	87 500	89 961	100 000	106 000
Medlemsavg	13 287	15 013	15 000	15 000
<i>Personalkostnader</i>				
Löner	88 900	91 847	125 000	125 000
Soc avg mm	45 659	37 213	55 000	55 000
<i>Avskrivningar/Avsättningar</i>				
Avskrivningar byggnad	405 658	402 795	398 000	243 000
Avskrivning markanläggning	4 622	28 596	57 000	29 000
Avskrivning inventarier	7 750	7 750	8 000	62 000
Avskrivning installationer	17 712	17 712	18 000	18 000
<i>Finansiella intäkter</i>	-82	-4 460	0	-1 000
<i>Finansiella kostnader</i>				
Räntekostnader	297 288	319 128	455 000	600 000
Övriga bankkostnader	4 217	4 722	5 000	5 000
S:a kostnader	6 041 980	6 063 150	6 088 400	6 352 000
Skatt				
Beräknat resultat	19 602	384 873	615 600	352 000
Avsättning yttre fond	77 996	77 996	8 000	8 000
Resultat att beräkna	-58 394	306 877	607 600	344 000
Balanserat resultat				
Höjningsbehov			0,00%	0%

Valberedningens förslag till styrelse, revisorer samt valberedning för BRF Bäckhagen 2024-2025.

Styrelse:

Tomas Eklund

Gerd Lindroos

Farah Abdul Jabar

Sara Gagge

Mattias Larsson

Annika Viding

Emil Björklund

Revisorer:

Marcus Pettersson

Fredrik Ellus

Sanad Abdulkarim Enad

Valberedning:

Sofia Öjergren

Siv Hedenberg

Carolina Edström

Motion nr 1

Hej!

Jag önskar någon form av belysning på gaveln till 20 E. Det är väldigt mörkt där på vintern och det är svårt att se var det är grusat. Går till och från parkeringen den vägen.

Med vänlig hälsning
Agneta Eriksson 20 A

Svar på motion

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.
Belysningen kommer att ses över i samband med den yttre renoveringen av området.

Styrelsen BRF Bäckhagen