

Medlemmarna i Brf Bäckhagen kallas till

ÅRSSTÄMMA

2023

Onsdag 24 maj

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

Kl 19.00-20.00 Årsstämma enl stadgarna

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

Varmt välkomna!

Brf Bäckhagen, Gävle

DAGORDNING

Onsdag 24 maj 2023, 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
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bäckhagen, 785000-3273, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 A - 36 D i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2022-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Eklund, Ordförande
Niclas Cronsell, Kassör
Sara Gagge, Sekreterare
Sofia Öjegren, Ledamot
Gerd Lindroos, Ledamot

Suppleanter har varit: Niclas Nordström och Mireille Wrling.

Valberedning

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Enligt nya stadgar 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 Niclas Cronsell, Sara Gagge och Tomas Eklund, två i förening.

Revisorer:

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

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 159 st (fg år 161 st) medlemmar. Under året har 8 st bostadsrätter (fg år 5 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 (1313 kr för 2023). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (525 kr för 2023).

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen från tidigare år är ej omräknade. För mer information se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet 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.

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 flerårsöversikten.

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:

- Plantering av nya träd på hela området
- Utfört en energideklaration

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- Omasfaltering innergårdar
- Installation av postboxar
- Omdränering fasadsidor vid tre enplanshus
- Upphandling byggprojektledare för större renovering 2024-2026

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Den för 2023 upprättade budgeten utvisade inget höjningsbehov resultatmässigt men 8,6% likviditetsmässigt. Styrelsen beslutade om en höjning med 10,6 % från 1/1 2023. Årsavgifterna höjdes senast med 7% från och med 1/1 2020. Genomsnittlig årsavgift uppgår härfter till 632 kr/kvm.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

Kabel-TV levereras av Tele2.

Fjärrvärme, elnät, elhandel samt bredband 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 2022 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2023. Underhållsplan Finns.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	6 058 445	6 061 582	6 054 093	5 673 869	5 662 388
Resultat efter finansiella poster	384 873	14 602	1 045 555	77 576	504 825
Soliditet %	26,9	26,3	26,3	24	23
Likviditet %	31,1	22	30,1	63	87
Eget kapital	1 928 220	1 551 347	3 253 411	3 424 522	3 851 771
Taxeringsvärde	107 093 000	107 093 000	84 877 000	84 877 000	84 877 000
-varav byggnad	67 417 000	49 452 000	49 452 000	49 452 000	49 452 000
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta	225	237	201	210	207
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	570	570	570	570	534
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	2 490	2 556	2 622,5	2 688	2 752
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) i %	24,6	31,9	32,7	33,5	45,8
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	0,8	0,8	133	133	133
lanspråktagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	-	-	39	-	-
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	43,2	41,2	12	12	11
Nettoskuldsättning	25 639 255	26 075 009	26 481 455	27 289 505	27 615 891

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	605 250	-	8 677 779	931 495	14 602
Balansering av fg år resultat				14 602	-14 602
Avsättning yttre fond enl stadgar			8 000	-8 000	
Årets resultat					384 873
Belopp vid årets slut	605 250	-	8 685 779	938 097	384 873

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>		<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat		938 097
årets resultat		384 873
Summa		1 322 970

disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	8 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-
balanseras i ny räkning	1 314 970
Summa	1 322 970

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 058 445	6 061 582
Övriga rörelseintäkter		389 578	-
		6 448 023	6 061 582
Rörelsens kostnader			
Rörelsekostnader	3	-5 059 576	-5 055 978
Personalkostnader	4	-232 053	-258 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-456 853	-435 742
Rörelseresultat		699 541	311 808
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 460	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-319 128	-297 288
Resultat efter finansiella poster		384 873	14 602
Resultat före skatt		384 873	14 602
Årets resultat		384 873	14 602

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 425 903	37 515 794
Inventarier, verktyg och installationer	8	304 076	329 538
		<u>37 729 979</u>	<u>37 845 332</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 729 979</u>	<u>37 845 332</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 039	63 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 325	58 573
		<u>118 364</u>	<u>122 338</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 636 794	976 040
Summa omsättningstillgångar		<u>1 755 158</u>	<u>1 098 378</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 485 137</u>	<u>38 943 710</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		605 250	605 250
Uppskrivningsfond		938 097	931 495
Fond för yttre underhåll		8 685 779	8 677 779
		<u>10 229 126</u>	<u>10 214 524</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		384 873	14 602
		<u>384 873</u>	<u>14 602</u>
Summa eget kapital		<u>10 613 999</u>	<u>10 229 126</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	23 221 049	23 721 049
		<u>23 221 049</u>	<u>23 721 049</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 055 000	3 330 000
Leverantörsskulder		380 582	647 517
Skatteskulder		263 609	160 973
Övriga kortfristiga skulder		5 314	3 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		945 584	852 019
		<u>5 650 089</u>	<u>4 993 535</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 485 137</u>	<u>38 943 710</u>

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, BFNAR 2012:1, vilket är en övergång från K2-regelverket (BFNAR- 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

Följande avskrivningsplaner har tillämpats

	År
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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	6 045 960	6 045 960
Övriga intäkter	12 485	15 622
Summa	6 058 445	6 061 582

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	766 196	955 162
Värme	1 176 127	1 164 934
Vatten och avlopp	437 039	383 258
Sophämtning	298 961	279 042
Snöröjning/sandning	156 494	128 948
Kabel-TV	72 600	72 551
Bredband	221 052	227 810
Reparation och underhåll	794 220	675 747
Fastighetsskötsel/trädgård	-	50 704
Yttre renhållning	17 125	-
Fastighetsskatt	803 328	803 143
Försäkring	98 794	97 061
Övriga fastighetskostnader	70 424	76 052
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	11 900	22 913
Redovisningstjänster	105 084	95 748
Förvaltningskostnader	30 232	22 905
Summa	5 059 576	5 055 978

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner , arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	92 218	88 900
Styrelsearvode	88 995	109 497
Vicevärdsarvode	12 000	12 000
Revisionsarvode	1 998	1 998
Sociala kostnader	36 842	45 659
	232 053	258 054

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	4 460	82
Summa	4 460	82

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	319 128	297 288
Summa	319 128	297 288

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	46 841 879	46 269 942
-Nyanskaffningar	341 500	571 937
Vid årets slut	47 183 379	46 841 879
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 326 085	-8 915 805
-Årets avskrivning	-431 391	-410 280
Vid årets slut	-9 757 476	-9 326 085
Redovisat värde vid årets slut	37 425 903	37 515 794
<i>Varav mark</i>	24 404 665	24 404 665
Redovisat värde mark vid årets slut	24 404 665	24 404 665

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	393 000	197 375
-Nyanskaffningar	-	195 625
	393 000	393 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-63 462	-38 000
-Årets avskrivning	-25 462	-25 462
	-88 924	-63 462
Redovisat värde vid årets slut	304 076	329 538

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</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	3,50	200 000	2 630 000
Swedbank -592	2025-02-25	1,10	500 000	21 665 000
Swedbank -718	rörlig	3,62	75 000	925 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-4 055 000
Summa			775 000	23 221 049

Specifikation kortfristig del av långfristig skuld:

<i>Villkorsändring av lån</i>	3 555 000
<i>Planerad amortering övr lån</i>	500 000
Summa	4 055 000

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 23 276 049

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 686 049	29 686 049
	29 686 049	29 686 049

Eventualförpliktelser

Inga

Underskrifter

Gävle 25, 4 2023



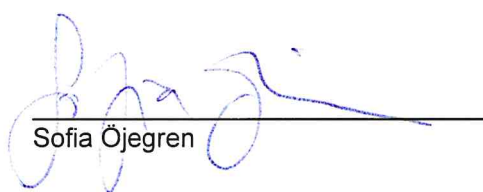
Tomas Eklund



Niclas Cronsell



Gerd Lindroos



Sofia Öjégren



Sara Gagge

Vår revisionsberättelse har lämnats 29, 4 2023



Fredrik Ellus
Föreningsvald intern revisor



Marcus Pettersson
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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022

Gävle 2023-05-02



Marcus Pettersson



Fredric Ellus

BUDGET

Brf Bäckhagen

2023

	UTFALL	UTFALL	BUDGET	BUDGET
Intäkter	2020	2021	2022	2023
Årsavgifter bost	6 045 960	6 045 960	6 046 000	6 689 000
Övriga intäkter	8 133	15 622	10 000	15 000
S:a intäkter	6 054 093	6 061 582	6 056 000	6 704 000
<i>Fastighetskostnader</i>				
El	672 743	955 162	838 000	830 000
Värme	1 117 028	1 164 934	1 226 000	1 200 000
Sotning	0	0	0	0
Vatten & avlopp	339 893	383 258	427 000	470 000
Sophämtning	258 813	279 042	281 000	300 000
Snöröjning	42 539	128 948	180 000	180 000
Rep & underhåll fastighet	463 224	675 747	300 000	300 000
Kabel-TV	72 535	72 551	73 000	73 000
Bredband	261 600	227 810	221 000	221 000
Fastighetsavgift	636 576	803 143	803 000	803 000
Försäkring	95 323	97 061	100 000	110 000
Ovr kostnader	218 570	145 452	150 000	150 000
<i>Förvaltningskostnader</i>				
Arvode förtroendevalda	124 975	118 495	125 000	150 000
Ovr förvaltningskostn	15 894	17 866	25 000	30 000
Förvaltningsarvode	73 044	87 500	90 000	100 000
Medlemsavg	13 287	13 287	13 000	15 000
<i>Personalkostnader</i>				
Löner	83 155	88 900	106 000	125 000
Soc avg mm	43 373	45 659	55 000	55 000
Utbildning	0	0	0	0
<i>Avskrivningar/Avsättningar</i>				
Avskrivningar byggnad	138 827	405 658	406 000	398 000
Avskrivning markanläggning	0	4 622	0	114 000
Avskrivning inventarier	7 750	7 750	8 000	8 000
Avskrivning installationer	7 500	17 712	8 000	18 000
<i>Finansiella intäkter</i>	<i>-77</i>	<i>-82</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Finansiella kostnader</i>				
Räntekostnader	317 763	297 288	288 000	455 000
Ovriga bankkostnader	4 183	4 217	5 000	5 000
S:a kostnader	5 008 518	6 041 980	5 728 000	6 110 000
Skatt				
Beräknat resultat	1 045 575	19 602	328 000	594 000
Avsättning yttre fond	77 996	77 996	8 000	8 000
Resultat att beräkna	967 559	-58 394	320 000	586 000
Balanserat resultat				
Höjningsbehov			0,00%	0,0%

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2023-03-27

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 2023–2045

	Åtgärd	Bedömt behov, årtal	Bedömd kostnad, kr
Byggnad utvändigt			
Om-dränering	Underhåll, reparation	2023–2030	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	2025–2030	100 000

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2023-03-27

Mark			
Buskar, planteringar	Underhåll, nyplantering	2023–2025	250 000
Lekplatser	Upprustning, komplettering	2023–2030	200 000
Asfaltytor, parkeringar	Om-asfaltering	2040–2045	*
Asfaltytor, innergårdar	Om-asfaltering	2023–2030	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	2023–2030	100 000
Dagvattenbrunnar	Underhåll, byten	*	*
Avloppsledning, vatten-stammar, stambyte		2025–2035	12 000 000
Avloppsledning, gata		*	*
Fjärrvärmeledningar		*	*
Ledningar, el, tele, TV, bredband			
El central		*	*
Bredband, fiberkabel		*	*
Lägenheter			
Golvbrunnar	Utbyte, löpande	2023–2035	100 000
Avstängningsventiler, kall- och varmvatten		2040–2045	500 000
Reglerventil, värme		2035–2045	300 000
Radiatorventiler	Utbyte	*	*

*= betyder att beräkning inte är möjlig i dagsläget

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2023-03-27

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, vilket just nu betyder 168 000 kronor.

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

Valberedningens förslag till styrelse i BRF Bäckhagen 2023-2024

Tomas Eklund 12 a

Sara Gagge 16 b

Sofia Öjergren 16 d

Gerd Lindroos 28 b

Farah Abdul Jabar 24 a

Suppleant till styrelse:

Niclas Cronsell 28 a

Niklas Nordström 4 k

Mireille Wriling 34 c

Revisorer:

Marcus Pettersson 8 f

Fredrik Ellus 6 f

Sanad Abdulkarim Enad 18 j

Valberedning:

Siv Hedenberg 18 g

Emil Björklund 10 a

Carolina Edström 8 f

[illegible]

[illegible]

