

Årsredovisning för

# **BRF UNGERN**

716413-5423

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ungern, 716413-5423, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Ändamål

Brf Ungern 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 Kaplansgatan 13-15 och Staketgatan 12 A-16 i Gävle.

##### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2021-06-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Sandberg, Ordförande  
Roger Nyman, Sekreterare  
Kari Axelsson, Ledamot  
Håkan Selander, Ledamot  
Annette Palmér, Ledamot

Suppleanter har varit: Tommy Augustsson, Ulf Lidman och Gustav Lundin.

##### Valberedning

Valberedare har varit: Johan Stugholm och Guido Ripke.

##### I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Håkan Selander samt Kari Axelsson

##### Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

##### Revisorer:

Revisor har varit Tomas Ericsson, Borev Revisionsbyrå.

##### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Medlemsantal:

Föreningen har 83 st (fg år 83 st) medlemmar. Under året har 4 st bostadsrätter (fg år 6 st) överlåtit.

##### Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enl stadgar:  
Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (för 2022; 1208 kr).  
Pantsättningsavgift uttages med 1% av Prisbasbeloppet (för 2022; 483 kr)

##### Beskattning

Föreningen beskattades enligt inkomstskattelagen senaste inkomståret som en sk äkta bostadsrättsförening.

H.S., K.A. P.S.  
C.A.P. R.N.

### **Finansiering**

Information om lånesituationen, se not.

### **Fastigheten:**

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus, i 3-4 våningar, med totalt 65 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 4065 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 3532 kvm.

### **Lägenhetsfördelning:**

13 lgh om 1 rum och kök

1 lgh om 1 rum och kök och kokskåp

19 lgh om 2 rum och kök

8 lgh om 2 rum och kokvrå

24 lgh om 3 rum och kök

Den totala lokalytan är 488. Varav fn 180 kvm är under gällande kontrakt.

1 lokal á 180 kvm, kontrakt gällande minst t o m 2025-02-28

1 lokal á 130 kvm, kontrakt gällande t o m 2022-05-31

1 lokal á 83 kvm, vakant

Genomsnittlig lokalhyra 2021; 465 kr/kvm.

Föreningen har 39 st parkeringsplatser med eluttag, för uthyrning internt.

Föreningen hyr även ut 2 förråd.

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten färdigställdes mellan 1948-1951 och ROT-renoverades 1989 och har åsatts värdeår 1989.

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 Ungerns senaste deklARATION utfördes under 2019.

### **OVK**

Den obligatoriska ventilationskontrollen utfördes senast under 2019

### **Underhåll under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

Fortsättning med relining Staketgatan som delvis påbörjades 2020.

Bytt ut trasiga takpannor på Staketgatan

Totalrenovering av lokal på Staketgatan pga vattenskada

Fasadarbete puts Kaplansgatan 13

### **Planerat underhåll**

Målning fönster.

Prospektering laddstolpar via Gävle Energi

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 643 kr/kvm.

Den för 2022 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov, varken resultatmässigt och likviditetsmässigt. Årsavgifterna har varit oförändrade sen 2015.

HS KA ES  
CAP BUNZ

### Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.  
Avtal om teknisk förvaltning samt städning finns tecknat med Samhall AB.  
Avtal om hissarnas skötsel finns med Hissbyggarna AB  
El och fjärrvärme levereras av Gävle Energi  
Internet och TV levereras av Tele2 (fd ComHem)

### Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2021 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2022. Underhållsplan finns upprättad från 2015.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Covid -19 pandemin har inte påverkat föreningen i någon större omfattning

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets början	1 016 397	773 436	2 982 968	5 404 148	525 899
Balansering av fg år resultat				525 899	-525 899
Avsättning yttre fond enl stadgar			322 700	-322 700	
lanspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året			-140 000	140 000	
Årets resultat					-859 384
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 016 397</b>	<b>773 436</b>	<b>3 165 668</b>	<b>5 747 347</b>	<b>-859 384</b>

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	<i>Belopp i kr</i> 2018
Nettoomsättning	3 385 302	3 402 524	3 423 532	3 423 863
Resultat efter finansiella poster	-859 384	525 899	287 906	744 819
Soliditet, %	32	34	32	31
Likviditet	211	323	255	225
Eget kapital	9 843 464	10 702 848	10 176 949	9 889 044
Taxeringsvärde	46 526 000	46 526 000	46 526 000	39 561 000
-varav byggnad	34 719 000	34 719 000	34 719 000	30 704 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	643	643	643	643
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	4 955	5 041	5 121	5 208
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) i procent	43,29	51,80	52,62	53,52
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	324	324	324	324
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	141	214	-	645
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	325	325	325	300

HS KA  
CAP PS RN  
Z

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	5 747 347
årets resultat	<u>-859 384</u>
<b>Totalt</b>	<b>4 887 963</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-322 700
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	<u>334 000</u>
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>4 899 263</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

HS KA ES  
CJP EV  
Z

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 385 302	3 402 524
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 385 302</b>	<b>3 402 524</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsekostnader	3	-3 656 122	-2 241 259
Personalkostnader	4	-90 695	-88 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 517	-323 517
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 070 334</b>	<b>-2 653 240</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-685 032</b>	<b>749 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		510	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 862	-223 497
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 352</b>	<b>-223 385</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-859 384</b>	<b>525 899</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-859 384</b>	<b>525 899</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-859 384</b>	<b>525 899</b>

As KA  
Ap PS  
BIN  
Z

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	28 507 743	28 815 473
Inventarier, verktyg och installationer	6	31 577	47 364
Summa materiella anläggningstillgångar		28 539 320	28 862 837
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 539 320	28 862 837
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		22 133	9 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 771	111 246
Summa kortfristiga fordringar		142 904	120 722
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 940 198	2 750 308
Summa kassa och bank		1 940 198	2 750 308
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 083 102	2 871 030
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 622 422	31 733 867

HS NA  
CSP  
RS  
SLS  
Z

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		1 789 833	1 789 833
Yttre Underhållsfond		3 165 668	2 982 968
Summa bundet eget kapital		4 955 501	4 772 801
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 747 347	5 404 148
Årets resultat		-859 384	525 899
Summa fritt eget kapital		4 887 963	5 930 047
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 843 464</b>	<b>10 702 848</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	19 791 646	20 141 630
Summa långfristiga skulder		19 791 646	20 141 630
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	349 984	349 984
Leverantörsskulder		141 419	131 687
Skatteskulder		10 366	10 365
Övriga skulder		41 785	45 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		443 758	352 114
Summa kortfristiga skulder		987 312	889 389
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 622 422</b>	<b>31 733 867</b>

HS KA  
AP PS  
Z



## Not 1 Noter

### Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag. (K2)

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Markanläggningar	20
-Låssystem	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

## Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 612 268	2 612 268
Hysesintäkter lokal	227 124	225 276
P-plats	101 800	104 400
Kabel-TV	16 380	16 380
El	109 405	129 393
Bränsleavgifter	272 940	272 940
Övriga intäkter	45 385	41 867
<b>Summa</b>	<b>3 385 302</b>	<b>3 402 524</b>

HS KA  
Ap PS  
EN  
Z

### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	259 776	165 996
Elavläsning	11 964	5 702
Värme	512 237	472 879
Vatten och avlopp	213 108	173 351
Sophämtning	76 803	93 486
Snöröjning/sandning	94 967	9 179
Städning	2 993	
Fastighetsskötsel	128 503	126 528
Kabel-TV och Bredband	137 225	136 425
Hissar	76 791	56 364
Reparation och underhåll	1 668 929	570 602
Självrisker	20 000	
Fastighetsskatt	117 035	115 085
Försäkring	136 864	107 298
Övriga fastighetskostnader	53 881	62 366
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	17 151	20 017
Redovisningstjänster	95 779	94 914
Revisionsarvode	12 138	11 838
Förvaltningskostnader	19 978	19 229
<b>Summa</b>	<b>3 656 122</b>	<b>2 241 259</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	73 996	71 998
Lön samt andra ersättningar	-	1 998
Representation	4 593	3 275
Sociala kostnader	12 106	11 193
<b>Summa</b>	<b>90 695</b>	<b>88 464</b>

HS KA FS  
AP RN  
Z

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 160 156	37 160 156
	<u>37 160 156</u>	<u>37 160 156</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 344 683	-8 036 953
-Årets avskrivning enligt plan	-307 730	-307 730
	<u>-8 652 413</u>	<u>-8 344 683</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 507 743</b>	<b>28 815 473</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	439 429	439 429
Vid årets slut	<u>439 429</u>	<u>439 429</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-392 065	-376 278
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 787	-15 787
Vid årets slut	<u>-407 852</u>	<u>-392 065</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 577</b>	<b>47 364</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -226	2023-12-01	0,65	100 000	8 756 000
Stadshypotek -931	2023-03-01	0,93	100 000	3 965 513
Stadshypotek -129	2024-04-30	1,04	50 004	2 624 962
Stadshypotek -613	2023-03-30	1,09	99 980	4 795 155
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				<u>-349 984</u>
<b>Summa</b>			<b>349 984</b>	<b>19 791 646</b>
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				18 391 710

HS KA  
sp FS  
EIV  
Z

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

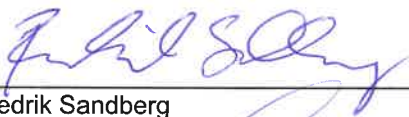
	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	33 378 000	33 378 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 378 000</b>	<b>33 378 000</b>

### Eventalförpliktelser


Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>		

## Underskrifter

Gävle 26/4 2022

  
Fredrik Sandberg


  
Annette Palmér

  
Roger Nyman

  
Håkan Selander

  
Kari Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2022

  
Tomas Ericsson, Borev Revisionsbyrå  
Aukt. revisor

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

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

#### 3. Balansräkningen

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

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

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetskötsel 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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### Måste man vara medlem i föreningen?

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

### Ägare

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

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

**Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

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

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

**Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

**Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

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

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

**Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ungern, org.nr 716413-5423

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ungern för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ungern för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 3 maj 2022



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor