

Medlemmarna i Brf Bäckhagen kallas till

ÅRSSTÄMMA

2021

Tisdag 28 september, kl.18.30

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

**Kl 17.30 inbjuds medlemmarna först till ett allmänt
fråge- och informationsmöte i samma lokal**

Med anledning av fortsatt smittspridning av Covid-19 gäller fortfarande FHMs rekommendationer, dvs att hålla avstånd och att stanna hemma vid sjukdomssymptom. Styrelsen rekommenderar att endast 1 medlem per hushåll deltar.

Varmt välkomna!

Styrelsen för Brf Bäckhagen

Brf Bäckhagen, Gävle

DAGORDNING

Tisdag 28 september 2021, kl. 18.30 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 – Beslut om fastställande av budget

§ 13 - Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

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

§ 15 - Val av Styrelseledamöter och suppleanter

§ 16 - Val av revisorer och revisorssuppleanter

§ 17 - Tillsättande av valberedning

§ 18 - Inkommen motion

§ 19 - Stämmans avslutande

Årsredovisning för

BRF BÄCKHAGEN

785000-3273

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bäckhagen, 785000-3273, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

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 6 i GÄVLE.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2020-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Eklund, Ordförande
Niclas Cronsell, Kassör
Helen Malmberg, Sekreterare
Gerd Lindroos, Ledamot
Niclas Nordström, Ledamot
Sofia Öjegren, Ledamot
Sara Razmi, Ledamot

Suppleanter har varit: Inga .

Valberedning

Valberedare har varit: Carolina Edström (sammankallande), Anna-Karin Söderhielm 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, Gerd Lindroos och Tomas Eklund, två i förening.

Revisorer:

Revisorer har varit Nils Westerlund och Rolf Karlsson med Marcus Pettersson som suppleant.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 160 st (159 st fg år) medlemmar. Under året har 4 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 (1190 kr för 2021).

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (476 kr för 2021).

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 gått ut, så den behöver utföras under 2021.

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:

- Radonsanering, avslutande etappen
- inspektion och statusgenomgång av tak
- spolning + filmning av avloppsstammar
- Förprojekterat förändringar av utomhusmiljön
- Förprojekterat för laddstolpar (elbilsladdning)
- Ny detaljplan för Brf Bäckhagen framtagna

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- Underhåll av tak
- Avsluta radonsaneringen, kvarvarande förhöjda värden efter etapp 2 och 3.
- Genomföra förändringar av utomhusmiljön, i första skede beskära träd och buskar samt nyplantering
- Installation av laddstolpar för elbilsladdning

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Den för 2021 upprättade likviditetsbudgeten utvisade ett höjningsbehov med 0,7%, dock har inget beslut om höjning tagits av styrelsen. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 570 kr/kvm.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

Kabel-TV levereras av ComHem.

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 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2021. Underhållsplan Finns.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte nämnvärt påverkats ekonomiskt av den pågående pandemin av Covid-19

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	6 054 093	5 673 869	5 662 388	5 663 640
Resultat efter finansiella poster	1 045 555	77 576	504 825	692 657
Soliditet, %	26	24	23	56
Likviditet %	30	63	87	155
Eget kapital	3 253 411	3 424 522	3 851 771	5 756 268
Taxeringsvärde	84 877 000	84 877 000	84 877 000	63 661 000
-varav byggnad	49 452 000	49 452 000	49 452 000	35 430 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	570	571	534	534
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	2 622	2 688	2 752	537
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) i %	32,70	33,51	45,75	8,93
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	133	133	187	133
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	39	-	-	8
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	12	12	11	11

Not Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	605 250		5 744 447	2 741 695	77 576
Balansering av fg år resultat				77 576	-77 576
Avsättning yttre fond enl stadgar			1 716 666	-1 716 666	
lanspråkstagande yttre fond			-500 000	499 999	
Årets resultat					1 045 555
Belopp vid årets slut	605 250		6 961 113	1 602 606	1 045 555

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 602 606
årets resultat	1 045 555
Totalt	<u>2 648 161</u>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	<u>-1 716 666</u>
balanseras i ny räkning	931 495

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

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 054 093	5 673 869
Summa rörelseintäkter		6 054 093	5 673 869
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 287 250	-4 816 286
Personalkostnader	5	-249 525	-281 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 077	-154 077
Summa rörelsekostnader		-4 690 852	-5 251 888
Rörelseresultat		1 363 241	421 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 763	-344 509
Summa finansiella poster		-317 686	-344 405
Resultat efter finansiella poster		1 045 555	77 576
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 045 555	77 576
Skatter			
Årets resultat		1 045 555	77 576

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 354 137	37 492 964
Inventarier, verktyg och installationer	7	159 375	166 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 513 512</u>	<u>37 658 964</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 513 512</u>	<u>37 658 964</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		331	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 899	57 104
Summa kortfristiga fordringar		<u>58 230</u>	<u>57 253</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 269 594	1 156 544
Summa kassa och bank		<u>1 269 594</u>	<u>1 156 544</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 327 824</u>	<u>1 213 797</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 841 336</u>	<u>38 872 761</u>

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/Stiftelsekapital		605 250	605 250
Fond för yttre underhåll		6 961 113	5 744 447
Dispositionsfond		1 602 606	2 741 695
Summa bundet eget kapital		<u>9 168 969</u>	<u>9 091 392</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		1 045 555	77 576
Summa fritt eget kapital		<u>1 045 555</u>	<u>77 576</u>
Summa eget kapital		<u>10 214 524</u>	<u>9 168 968</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	24 221 049	27 766 049
Summa långfristiga skulder		<u>24 221 049</u>	<u>27 766 049</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 530 000	680 000
Leverantörsskulder		282 723	446 080
Skatteskulder		106 894	266 957
Övriga skulder		4 855	9 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		481 291	535 407
Summa kortfristiga skulder		<u>4 405 763</u>	<u>1 937 744</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 841 336</u>	<u>38 872 761</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Från och med 2014-01-01 så har det kommit nya lagar och regler för redovisning som bostadsrättsföreningar berörs av. Inför bokslutet per 2020-12-31, så har Brf Bäckhagen valt att redovisa enligt K2

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningstiden för byggnader har ändrats från tidigare 1000 år till 125 år i samband med övergången till K2.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	6 045 960	5 653 560
Övriga intäkter	8 133	20 309
Summa	6 054 093	5 673 869

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	672 743	788 330
Värme	1 117 028	1 159 153
Vatten och avlopp	339 893	272 127
Sophämtning	258 813	241 713
Snöröjning/sandning	42 539	177 132
Kabel-TV	72 535	72 518
Bredband	261 600	261 600
Reparation och underhåll	463 224	957 476
Fastighetsskatt	636 576	636 577
Försäkring	95 323	92 799
Övriga fastighetskostnader	209 477	35 678
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	13 275	11 358
Redovisningstjänster	79 725	81 986
Revisionsarvode	1 998	2 000
Förvaltningskostnader	22 501	25 839
Summa	4 287 250	4 816 286

Not 4 Diagram Driftskostnader

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	110 997	111 000
Vice Vård arvode	12 000	12 350
Lön samt andra ersättningar	83 155	106 798
Sociala kostnader	43 373	51 377
Summa	249 525	281 525

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 269 942	46 269 942
	46 269 942	46 269 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 776 978	-8 638 151
-Årets avskrivning enligt plan	-138 827	-138 827
	-8 915 805	-8 776 978
Redovisat värde vid årets slut	37 354 137	37 492 964

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	188 750	150 000
-Nyanskaffningar	8 625	38 750
Vid årets slut	197 375	188 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 750	-7 500
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 250	-15 250
Vid årets slut	-38 000	-22 750
Redovisat värde vid årets slut	159 375	166 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -316	2025-02-25	1,1	-	2 056 049
Swedbank -969	Rörlig	0,851	200 000	3 030 000
Swedbank -592	2025-02-25	1,1	495 000	22 665 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-3 530 000
Summa			695 000	24 221 049
Villkorsändring av lån				3 030 000
Planerad amortering övr lån				500 000
Summa kortfristig del av långfristig skuld				3 530 000
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				24 251 049

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	29 686 049	29 686 049
Summa eventalförbindelser	inga	inga

Underskrifter

GÄVLE 21/4 2021



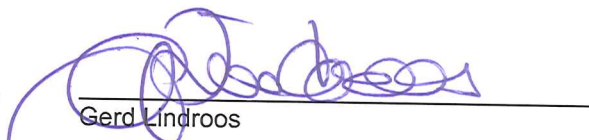
Tomas Eklund



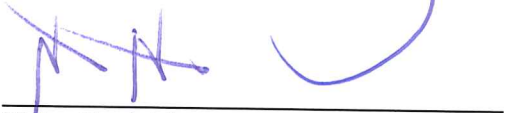
Niclas Cronsell



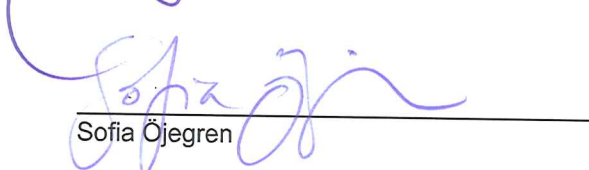
Helen Malmberg



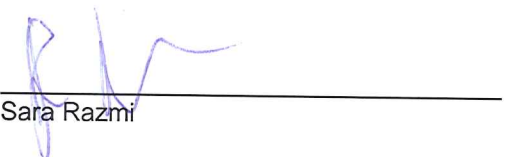
Gerd Lindroos



Niclas Nordström

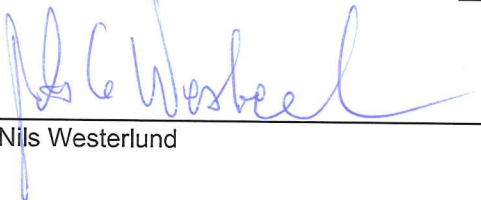


Sofia Öjegen



Sara Razmi

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2021



Nils Westerlund



Rolf Karlsson

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

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 för Bostadsrättsföreningen Bäckhagen

Vi, av föreningen utsedda revisorer, har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2020-01-01--12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt (Årl 1995:1554)

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att överskottet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den period revisionen omfattar

Gävle 2021-04-20



Rolf Karlsson



Nils Westerlund

BUDGET

Brf Bäckhagen

2021

	UTFALL	UTFALL	BUDGET	BUDGET
Intäkter	2018	2019	2020	2021
Årsavgifter bost	5 653 560	5 653 560	6 046 000	6 046 000
Övriga intäkter	8 828	20 309	10 000	10 000
S:a intäkter	5 662 388	5 673 869	6 056 000	6 056 000
<i>Fastighetskostnader</i>				
El	711 942	788 330	875 000	800 000
Värme	1 192 099	1 159 153	1 224 000	1 177 000
Sotning	0	0	0	0
Vatten & avlopp	284 273	272 127	385 000	387 000
Sophämtning	231 323	241 713	240 000	278 000
Snöröjning	215 688	177 132	200 000	200 000
Rep & underhåll fastighet	357 214	957 476	300 000	300 000
Kabel-TV	72 519	72 518	73 000	73 000
Bredband	261 600	261 600	262 000	262 000
Fastighetsavgift	636 578	636 577	637 000	803 000
Försäkring	91 064	92 799	98 000	106 000
Ovr fastighetskostn	61 790	35 678	50 000	50 000
Diverse	5 004	7 120	7 000	7 000
<i>Förvaltningskostnader</i>				
Styrelsearvode	111 000	111 000	111 000	111 000
Revisorsarvode	2 000	2 000	2 000	2 000
Arvode vice värd	12 000	12 350	12 000	12 000
Ovr förvaltningskostn	12 465	12 983	13 000	13 000
Förvaltningsarvode	70 290	71 884	74 000	88 000
Ovr adm kostn	5 868	10 102	10 000	10 000
Medlemsavg	12 856	12 856	15 000	13 000
<i>Personalkostnader</i>				
Löner	91 700	105 525	110 000	110 000
Ovr ersättningar	1 377	1 273	1 000	1 000
Soc avg mm	54 859	47 457	55 000	55 000
Utbildning	0	3 500	0	0
<i>Avskrivningar/Avsättningar</i>				
Avskrivningar byggnad	138 827	138 827	146 000	139 000
Avskrivning inventarier	0	7 750	8 000	8 000
Avskrivning installationer	0	7 500	0	8 000
<i>Finansiella intäkter</i>	-898	-104	0	0
<i>Finansiella kostnader</i>				
Räntekostnader	251 006	344 509	340 000	298 000
Övriga bankkostnader	265 619	4 238	5 000	5 000
S:a kostnader	5 150 063	5 595 873	5 253 000	5 316 000
Skatt				
Beräknat resultat	512 325	77 996	803 000	740 000
Avsättning yttre fond	512 325	77 996	255 000	255 000
Resultat att beräkna	0	0	548 000	485 000
Balanserat resultat				
Höjningsbehov			0,00%	0,00%

Likviditetsprognos

Brf Bäckhagen

2021

Intäkter: 6 056 000

Kostnader: -5 161 000

Amortering: -680 000

Avsättning yttre fond: -255 000

Likviditetsprognos: -40 000

Höjningsbehov: 0,7%

Banksaldo per 2019-09-30:

1 156 544

Banksaldo per 2020-09-30

1 530 088

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2021-03-30

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 2021–2045

	Åtgärd	Bedömt behov, årtal	Bedömd kostnad, kr
Byggnad utvändigt			
Fasadstegar	Utbyte	2021	350 000
Omdränering	Underhåll, reparation	2021-2030	500 000
Fönster och balkongdörrar	Utbyte	2025-2030	10 000 000
Fasadträ, balkongräcken mm	Målning, reparation	2025-2030	2 000 000
Entrétrappor, entrétak	Utbyte	2025-2030	2 000 000
Ytterdörrar	Utbyte	2025-2030	1 000 000
Fasader putsyta	Omputsning	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	1 200 000
El, belysning, motorvärmare	Utbyte	2035-2045	*
Föreningslokal			
Föreningslokal	Upprustning	2021-2025	100 000

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2021-03-30

Mark			
Träd, buskar, planteringar		2021-2025	1 000 000
Lekplatser	Upprustning, komplettering	2021-2030	100 000
Asfaltytor	Om-asfaltering	2030-2040	*
Utebelysning/armaturer		2035-2045	*
Soprum, återvinningshus			
Soprum, återvinningshus	Tak- och fasadbyte	2035-2045	*
Vatten och avlopp			
Ventiler o pumpar i undercentralen	Underhåll, byten	2021-2030	100 000
Dagvattenbrunnar	Underhåll/byten	*	*
Avloppsledning, vattenstammar		2025-2035	9 000 000
Avloppsledning, gata		2040-2050	*
Fjärrvärmeledningar		*	*
Ledningar, el, tele, TV, bredband			
Elnät 230 V		2025-2035	1 000 000
Kabel-TV, kopparnät		*	*
Bredband, fiberkabel		*	*
Lägenheter			
Golvbrunnar	Utbyte, löpande	2021-2025	100 000
Avstängningsventiler, kall- och varmvatten		2035-2045	300 000
Reglerventil, värme		2035-2045	300 000
Radiatorventiler	Utbyte	*	*

*= betyder att beräkning inte är möjlig i dagsläget

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2021-03-30

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	

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 2021-2022

Styrelsen har under denna mandatperiod bestått av sju stycken personer:

Tomas Eklund

Niclas Cronsell

Helen Malmberg

Niclas Nordström

Gerd Lindroos

Sofia Öjergren

Sara Szczesna Razmi

När mandatperioden löper ut så har samtliga styrelseledamöter utom Helen Malmberg beslutat att ställa upp för omval. Föreningen tackar Helen Malmberg för hennes engagemang.

Utifrån de förutsättningarna har valberedningen kommit fram till följande förslag:

Gerd Lindroos	Ledamot	Omval 1år
Niclas Cronsell	Ledamot	Omval 1år
Tomas Eklund	Ledamot	Omval 1år
Niclas Nordström	Ledamot	Omval 1år
Sofia Öjergren	Ledamot	Omval 1år
Sara Szczesna Razmi	Ledamot	Omval 1år
Sara Gagge	Ledamot	Nyval 1år

Det skulle betyda att styrelsen kommer att bestå av sju stycken ledamöter och inga suppleanter.

Revisorer har varit:

Nisse Westerlund

Rolf Karlsson

Suppleant:

Marcus Pettersson

När mandatperioden löper ut har samtliga valt att ställa upp för omval.

Utifrån de förutsättningarna har valberedningen kommit fram till följande förslag.

Nisse Westerlund	Ordinarie	Omval 1år
------------------	-----------	-----------

Rolf Karlsson	Ordinarie	Omval 1år
---------------	-----------	-----------

Marcus Pettersson	Suppleant	Omval 1år
-------------------	-----------	-----------

Valberedningen har bestått av:

Carolina Edström

Emil Björklund

Siv Hedenberg Björklund

När mandatperioden löper ut har samtliga valt att ställa upp för omval.

Utifrån de förutsättningarna har valberedningen kommit fram till följande förslag.

Carolina Edström	Sammanställande	Omval 1år
------------------	-----------------	-----------

Emil Björklund		Omval 1år
----------------	--	-----------

Siv Hedenberg Björklund		Omval 1år
-------------------------	--	-----------

Hej

Mitt förslag är att investera i ett kalkfilter till inkommande vatten. Tror att ni alla känner igen problemet med blandare och spridare som kalkar igen. Det kalkrika vattnet förkortar markant livslängden på t.ex. blandare och medför frekventare service.

Fördelar/nackdelar med detta borde Niklas kunna redogöra, då han har mer insikt än jag. Men det finns tusenlappar att spara för den enskilde medlemmen. Antagligen inte för Föreningen, men medlemmarna är föreningen. Jag tycker det är en bra investering i alla fall.

mvh Pelle, 12d

Svar på Motion

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Tanken med ett gemensamt kalkfilter för våra fastigheter är god, och skulle kunna underlätta skötsel av fastigheternas sanitettekniska installationer. Men styrelsen har låtit undersöka frågan och kostnaden för en sådan lösning har visat sig vara relativt hög motsatt fördelarna.

Förutom dyr installationskostnad tillkommer även kontinuerlig drift och skötsel av dessa filter som även skulle ge en anseelig återkommande kostnad för föreningen som är svår att försvara mot fördelarna. Baserat på följande föreslår alltså styrelsen att avslå motionen.

Styrelsen BRF Bäckhagen



Brf. Bäckhagen - Fältspatvägen 6 - 806 31 Gävle
Epost: info@brfbackhagen.se