

Medlemmarna i Brf Bäckhagen kallas till

ÅRSSTÄMMA

2022

Tisdag 24 maj

Kl 18.00-19.00 Information och frågor, bl a:

- Avlopp, filmningen
- Avgiftshöjning
- Utemiljön
- Översvämningen

Kl 19.00-20.00 Årsstämma enl stadgarna

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

Varmt välkomna!

Brf Bäckhagen, Gävle

DAGORDNING

Tisdag 24 maj 2022, 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
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bäckhagen, 785000-3273, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 2A - 36D i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2021-09-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Suppleanter har varit: Ingen.

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, 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 2021-09-28. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 161 st (fg år 160 st) medlemmar. Under året har 5 st bostadsrätter (fg år 4 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 (1208 kr för 2022).

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (483 kr för 2022).

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 slutförfallodatum 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 senaste 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:

- Påbörjat utbyte av fasadstegar
- Installation laddstolpar elbil
- spolning + filmning av avloppsstammar
- Omasfaltering parkeringsytor
- Underhållsarbete tak

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- Underhåll och uppfräschning av grönytor

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Den för 2022 upprättade budgeten utvisade inget höjningsbehov. Årsavgifterna höjdes senast med 7% från och med 1/1 2020. 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 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 2021 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2022. Underhållsplan Finns.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Nettoomsättning	6 061 582	6 054 093	5 673 869	5 662 388	5 663 640
Resultat efter finansiella poster	14 602	1 045 555	77 576	504 825	692 657
Soliditet %	26,3	26,3	24	23	56
Likviditet %	22	30,1	63	87	155
Eget kapital	1 551 347	3 253 411	3 424 522	3 851 771	5 756 268
Taxeringsvärde	107 093 000	84 877 000	84 877 000	84 877 000	63 661 000
-varav byggnad	67 417 000	49 452 000	49 452 000	49 452 000	35 430 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	570	570	570	534	534
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	2 556	2 622	2 688	2 752	537
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) i %	25,3	32,7	33,5	45,8	8,9
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	0,8	133	133	133	133
lanspråktagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	-	39	-	-	-
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	41,2	12	12	11	11

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	605 250	-	6 961 113	1 602 606	1 045 555
Balansering av fg år resultat				1 045 555	-1 045 555
Avsättning yttre fond enl stadgar			1 716 666	-1 716 666	
Årets resultat					14 602
Belopp vid årets slut	605 250	-	8 677 779	931 495	14 602

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>		<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat		931 495
årets resultat		14 602
Summa		946 097
disponeras för		
-avsättning yttre fond enl stadgar		-8 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året		-
balanseras i ny räkning		938 097

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

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	2	6 061 582	6 054 093
		<u>6 061 582</u>	<u>6 054 093</u>
Rörelsens kostnader			
Rörelsekostnader	3	-5 055 978	-4 285 252
Personalkostnader	4	-258 054	-251 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-435 742	-154 077
		<u>-435 742</u>	<u>-154 077</u>
Rörelseresultat		311 808	1 363 241
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	82	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-297 288	-317 763
		<u>-297 288</u>	<u>-317 763</u>
Resultat efter finansiella poster		14 602	1 045 555
Resultat före skatt		14 602	1 045 555
		<u>14 602</u>	<u>1 045 555</u>
Årets resultat		14 602	1 045 555

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 515 794	37 354 137
Inventarier, verktyg och installationer	8	329 538	159 375
		<u>37 845 332</u>	<u>37 513 512</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 845 332</u>	<u>37 513 512</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		63 765	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 573	57 899
		<u>122 338</u>	<u>58 230</u>
Kassa och bank		976 040	1 269 594
Summa omsättningstillgångar		<u>1 098 378</u>	<u>1 327 824</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 943 710</u>	<u>38 841 336</u>

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		605 250	605 250
Uppskrivningsfond		931 495	1 602 606
Fond för yttre underhåll		8 677 779	6 961 113
		<u>10 214 524</u>	<u>9 168 969</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		14 602	1 045 555
		<u>14 602</u>	<u>1 045 555</u>
Summa eget kapital		<u>10 229 126</u>	<u>10 214 524</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 721 049	24 221 049
		<u>23 721 049</u>	<u>24 221 049</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 330 000	3 530 000
Leverantörsskulder		647 517	282 723
Skatteskulder		160 973	106 894
Övriga kortfristiga skulder		3 026	4 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		852 019	481 291
		<u>4 993 535</u>	<u>4 405 763</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 943 710</u>	<u>38 841 336</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
EI	40
Markanläggning	20
Inventarier	5
Installationer	20

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Intäkternas fördelning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	6 045 960	6 045 960
Övriga intäkter	15 622	8 133
Summa	6 061 582	6 054 093

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	955 162	672 743
Värme	1 164 934	1 117 028
Vatten och avlopp	383 258	339 893
Sophämtning	279 042	258 813
Snöröjning/sandning	128 948	42 539
Kabel-TV	72 551	72 535
Bredband	227 810	261 600
Reparation och underhåll	675 747	463 224
Fastighetsskötsel/trädgård	50 704	-
Fastighetsskatt	803 143	636 576
Försäkring	97 061	95 323
Övriga fastighetskostnader	76 052	209 477
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	22 913	13 275
Redovisningstjänster	95 748	79 725
Förvaltningskostnader	22 905	22 501
Summa	5 055 978	4 285 252

Diagram rörelsekostnader

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner , arvoden ch andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	88 900	83 155
Styrelsearvode	109 497	110 997
Vicevärdsarvode	12 000	12 000
Revisionsarvode	1 998	1 998
Sociala kostnader	45 659	43 373
	258 054	251 523

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, övriga	82	77
Summa	82	77

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	297 288	317 763
Summa	297 288	317 763

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	46 269 942	46 269 942
-Nyanskaffningar	571 937	-
Vid årets slut	46 841 879	46 269 942
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 915 805	-8 776 978
-Årets avskrivning	-410 280	-138 827
Vid årets slut	-9 326 085	-8 915 805
Redovisat värde vid årets slut	37 515 794	37 354 137
Varav mark	24 404 665	24 404 665
Redovisat värde vid årets slut	24 404 665	24 404 665

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	197 375	188 750
-Nyanskaffningar	195 625	8 625
	393 000	197 375
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-38 000	-22 750
-Årets avskrivning	-25 462	-15 250
	-63 462	-38 000
Redovisat värde vid årets slut	329 538	159 375

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	0,85	200 000	2 830 000
Swedbank -592	2025-02-25	1,10	500 000	22 165 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-3 330 000
Summa			700 000	23 721 049

<i>Villkorsändring av lån</i>	2 830 000
<i>Planerad amortering övr lån</i>	500 000
Summa kortfristig del av långfristig skuld	3 330 000

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 23 551 049


Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	29 686 049	29 686 049
	29 686 049	29 686 049

Underskrifter


Gävle 30/11 2022



Tomas Eklund


Niclas Cronsell


Gerd Lindroos


Niclas Nordström



Sofia Öjegen


Sara Razmi


Sara Gagge

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 2022


Rolf Karlsson
Föreningsvald revisor


Nils Westerlund
Föreningsvald 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 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 Brf Bäckhagen i Gävle

Vi, av föreningen utsedda revisorer, har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2021-01-01--12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt ÅRL 1995:1554.

Vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att överskottet balanseras i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den period revisionen omfattar

Gävle 2022-05-01



Rolf Karlsson



Nils Westerlund

BUDGET

Brf Bäckhagen

2022

	UTFALL	UTFALL	BUDGET	BUDGET
Intäkter	2020	2021	2021	2022
Årsavgifter bost	6 045 960	6 045 960	6 046 000	6 046 000
Övriga intäkter	8 133	15 622	10 000	10 000
S:a intäkter	6 054 093	6 061 582	6 056 000	6 056 000
<i>Fastighetskostnader</i>				
El	672 743	955 162	800 000	838 000
Värme	1 117 028	1 164 934	1 177 000	1 226 000
Sotning	0	0	0	0
Vatten & avlopp	339 893	383 258	387 000	427 000
Sophämtning	258 813	279 042	278 000	281 000
Snöröjning	42 539	128 948	200 000	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	262 000	221 000
Fastighetsavgift	636 576	803 143	803 000	803 000
Försäkring	95 323	97 061	106 000	100 000
Fastighetsskötsel	0	50 704	0	0
Övr fastighetskostn	209 477	76 052	50 000	50 000
Diverse	9 093	22 945	7 000	100 000
<i>Förvaltningskostnader</i>				
Styrelsearvode	110 997	109 497	111 000	111 000
Revisorsarvode	1 998	1 998	2 000	2 000
Arvode vice värd	12 000	12 000	12 000	12 000
Övr förvaltningskostn	7 224	9 133	13 000	13 000
Förvaltningsarvode	73 044	87 500	88 000	90 000
Ovr adm kostn	6 680	3 999	10 000	10 000
Medlemsavg	13 287	13 287	13 000	13 000
Gåvor	1 990	485	0	2 000
<i>Personalkostnader</i>				
Löner	82 600	88 900	110 000	105 000
Övr ersättningar	555	0	1 000	1 000
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	139 000	406 000
Avskrivningar markanläggning	0	4 622	0	0
Avskrivning inventarier	7 750	7 750	8 000	8 000
Avskrivning installationer	7 500	17 712	8 000	8 000
<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	298 000	288 000
Övriga bankkostnader	4 183	4 217	5 000	5 000
S:a kostnader	5 008 538	6 046 980	5 316 000	5 728 000
Skatt				
Beräknat resultat	1 045 555	14 602	740 000	328 000
Avsättning yttre fond	77 996	77 996	255 000	8 000
Resultat att beräkna	967 559	-63 394	485 000	320 000
Balanserat resultat				

Höjningsbehov

0,00%

0,00%

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2022-02-22

Bostadsrättsföreningen är skyldig att upprätta en underhållsplan som uppdateras regelbundet. En underhållsplan är ett dokument där man sammanställer de underhållsåtgärder som ska utföras i framtiden. Fördelarna är flera. Risken för akuta oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll minskar eftersom tidig underhållsinsats oftast är billigare än en senare. I en underhållsplan är både årtal och kostnader ofta grova uppskattningar, som kan komma att ändras under kommande år.

Uppskattat underhållsbehov 2022–2045

	Åtgärd	Bedömt behov, årtal	Bedömd kostnad, kr
Byggnad utvändigt			
Omdränering	Underhåll, reparation	2022–2030	1 000 000
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	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	1 200 000
El, belysning, motorvärmare	Utbyte	2035-2045	*
Föreningslokal			
Föreningslokal	Upprustning	2022–2025	** 100 000

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2022-02-22

Mark			
Asfaltytor, innergårdar	Asfaltering	2022–2030	500 000
Träd, buskar, planteringar		2022–2025	1 000 000
Lekplatser	Upprustning, komplettering	2022–2030	** 100 000
Utebelysning/armaturer		2035–2045	*
Asfaltytor, parkeringar	Asfaltering	2040–2045	*
Soprum, återvinningshus			
Soprum, återvinningshus	Tak- och fasadbyte	2035-2045	*
Vatten och avlopp			
Ventiler o pumpar i undercentralen	Underhåll, byten	2022–2030	100 000
Dagvattenbrunnar	Underhåll, byten	*	*
Avloppsledning, vattenstammar, stambyte		2025–2035	10 000 000
Avloppsledning, gata		*	*
Fjärrvärmeledningar		*	*
Ledningar, el, tele, TV, bredband			
El central		*	*
Bredband, fiberkabel		*	*
Lägenheter			
Golvbrunnar	Utbyte, löpande	2022–2025	100 000
Reglerventil, värme		2035-2045	300 000
Avstängningsventiler, kall- och varmvatten		2040–2045	500 000
Radiatorventiler	Utbyte	*	*

*= betyder att beräkning inte är möjlig i dagsläget

**= betyder att kostnaden ska belasta yttre underhållsfond

Underhållsplan för Brf Bäckhagen

Uppdaterad 2022-02-22

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

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 2022/2023

Ordinarie ledamöter:

Tomas Eklund

Niclas Cronsell

Sara Gagge

Sofia Öjergren

Gerd Lindroos

Suppleant till styrelse:

Niklas Nordström

Mireille Wrling

Revisorer:

Marcus Pettersson

Fredrik Ellus

Revisor suppleant:

Sanad Abdulkarim Enad

Valberedning:

Carolina Edström

Emil Björklund

Siv Hedenberg