



BRF TAKTEN

Kompendium för
medlemmar i en BRF

BRF Takten

Förord

Med detta kompendium vill vi hjälpa våra föreningar att nå ut till sina medlemmar med nyttig information från stämma till begrepp som belåningsgrad.

Detta kompendium avser att översiktligt ge inblick i styrelsens uppgifter och riktar sig därför främst till medlemmar i en bostadsrättsförening. Utöver styrelseledamöternas ansvar och skyldigheter vid utförande av sina uppdrag tar vi även upp nyttiga nyckelord med beskrivningar för att öka igenkänningsfaktorer. Kompendiet är framtaget av Renew Service.

INNEHÅLL

1. Styrelsens roll i en förening
2. Föreningsstämma
3. Motion
4. Nyckeltal
5. Föreningsunika diagram för verksamhetsåret



1. Styrelsens roll i en förening

Källa: Bostadsrätterna

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Den utses av medlemmarna på en föreningsstämma. En av ledamöterna utses till ordförande, antingen av föreningsstämman eller av styrelsen beroende på vad som står i stadgarna. Även suppleanter brukar kallas till styrelsemöten. Observera att suppleanter saknar rösträtt så länge de inte tjänstgör istället för ordinarie ledamot som har förhinder.

Förvaltningen

Styrelsen kan utse någon annan att sköta den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen. Förvaltaren är då underställd styrelsen. Det innebär att styrelsen fortfarande är ansvarig gentemot medlemmarna för att förvaltaren fullgör sitt uppdrag.





Ordföranden har huvudansvaret inom styrelsen och är föreningens officiella ansikte utåt. Personen ska noga följa föreningens verksamhet och se till att övriga ledamöter får tillräcklig information så att de kan sköta sina uppdrag på ett riktigt sätt. Ordförande ska se till att stadgarna följs och att sammanträden hålls regelbundet och när det behövs.

Styrelsens ordförande är den enda av ledamöterna som har speciella arbetsuppgifter och ett speciellt ansvar enligt lag. Ordförande ansvarar för att kalla till styrelsemöten, leda styrelsens sammanträden, se till att det förs protokoll och att kalla suppleanter om ledamöter har förhinder. Ordföranden är också den som ytterst ska se till att alla styrelsebeslut blir verkställda. I övrigt har ordföranden samma ansvar som de andra styrelseledamöterna.

Kassörens uppdrag innefattar inte sällan ett ansvar för styrelsens ekonomiska tillhandahavanden. Att i nära dialog med den ekonomiska förvaltaren säkerställa delar som t ex att medlemsavgifter blir betalda m.m.

Sekreteraren ska förbereda styrelsens sammanträden och föreningens stämmor. Denne ska föra protokoll över styrelsesammanträdena, förvara skrivelser med mera. Att underteckna skrivelser och andra handlingar tillsammans med ordföranden och förvara kopior av dessa ingår också i uppgiften, liksom att göra förslag till verksamhetsberättelse.

Välj en sekreterare som systematiskt kan ordna föreningens protokoll, brev, skrivelser med mera och som har lätt att uttrycka sig i skrift. Det är viktigt att en efterträdare på ett enkelt sätt kan hitta handlingar, exempelvis avtal, som upprättats tidigare.

Det är en svår uppgift att under sammanträdet verkligen förstå vad de olika ledamöterna menar och att på ett riktigt sätt beskriva de beslut som har fattats. Innan protokollet skrivs ut bör sekreteraren gå igenom sina anteckningar med ordföranden eller justeraren.

Det är bra om suppleanter kallas till sammanträden. Det underlättar när suppleanten ska träda i tjänst för ordinarie ledamot om suppleanten redan är insatt i styrelsens alla ärenden. En suppleant måste kallas till styrelsemötet i så god tid att hen hinner sätta sig in i ärenden och förbereda sig.

En suppleant har yttrande- och rösträtt när denne träder in i ordinarie ledamots ställe. Denne har då samma ansvar som ordinarie ledamöter för de beslut som fattas. Suppleanten har däremot inget ansvar för det som styrelsen beslutar på de sammanträden då suppleanten inte inträder som styrelseledamot, även om denne är närvarande.



2. Föreningsstämma

Källa: Fastighetsägarna

Föreningsstämman

En gång om året ska en föreningsstämma hållas i bostadsrättsföreningen och dit ska alla medlemmar kallas. På stämman fattas bland annat beslut om att fastställa resultat- och balansräkning, hur resultatet ska disponeras och om styrelsens ledamöter ska beviljas ansvarsfrihet. Vid stämman väljs också styrelseledamöter, revisorer och suppleanter. I föreningens stadgar anges vilka punkter som ska finnas på dagordningen.

Vad är en stämma?

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Det är vid stämman som medlemmar har möjlighet att utöva den bestämmanderätt som följer av medlemskapet. Det finns två sorters stämmor, ordinarie föreningsstämma (årsstämma) som hålls en gång om året, och extra föreningsstämma som hålls när styrelsen beslutar om det, eller i vissa andra fall, exempelvis när revisor eller en medlemsminoritet begär det. Vilka punkter som ska behandlas på stämman framgår av lagen och föreningens stadgar.

3. Motion

Källa: Fastighetsägarna

Motioner

En motion är en framställan från en eller flera medlemmar som innehåller ett förslag till en åtgärd. Saknas förslag till åtgärd bör medlemmen kontaktas för att precisera vad han eller hon vill. En motion ska sändas till föreningen i enlighet med stadgarna, eller i god tid innan stämman om inte stadgarna säger något. Enligt Fastighetsägarnas mönsterstadgar ska en medlem framställa sin begäran senast den 1 februari om inte styrelsen meddelar något annat. Motionerna ska sedan beredas i styrelsen. Samtliga motioner ska tas upp i kallelsen/dagordningen för stämman. Det ska i kallelsen finnas uppgift om vad respektive motion innehåller och helst även styrelsens förslag till beslut. Enklast låter styrelsen såväl motioner som styrelsens synpunkter och förslag till beslut gå ut till medlemmarna i samband med kallelsen.

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	18 758	18 904	18 579	18 136	17 313
Årets resultat	1 379	2 714	1 569	3 423	1 063
Fond för yttre underhåll	10 104	10 565	8 581	9 066	5 817
Fastighetslån	5 651	7 199	7 669	8 081	7 059
Räntekänslighet %	9,2	9,4	10,2	10,9	11,4
Soliditet %	51	49	47	45	47
Årsavgift bostäder, kr/kvm	685	685	678	667	649

4. Nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Skillnaden mellan intäkter och kostnader.

Fond för yttre underhåll

En fond för yttre underhåll avser att finansiera det framtida behovet av yttre underhåll enligt en underhållsplan.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Vad är bra belåningsgrad Brf?

En belåning/kvm under 5000 kr anses vara bra, medan en belåning/kvm över 15 000 kr ses som dåligt.

Räntekänslighet

En indikation på hur många procent intäkterna bör höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Fastighetslån multiplicerat med procentenhet. Beloppet sedan divideras med nettoomsättning. Formel 1% av total lån / omsättning

Under 5 är mycket bra, över 10 mindre bra, över 20 = hög risk.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna (= balansomslutningen) som har kunnat finansieras med eget kapital. Soliditeten anger föreningens stabilitet eller förmåga att motstå förluster och överleva på längre sikt.

Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv.

Är den t ex 10 är 90 procent lån. Allt över 50 är en tumregel på ett mått som är bra.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).



5. Föreningsunikt från förvaltningen

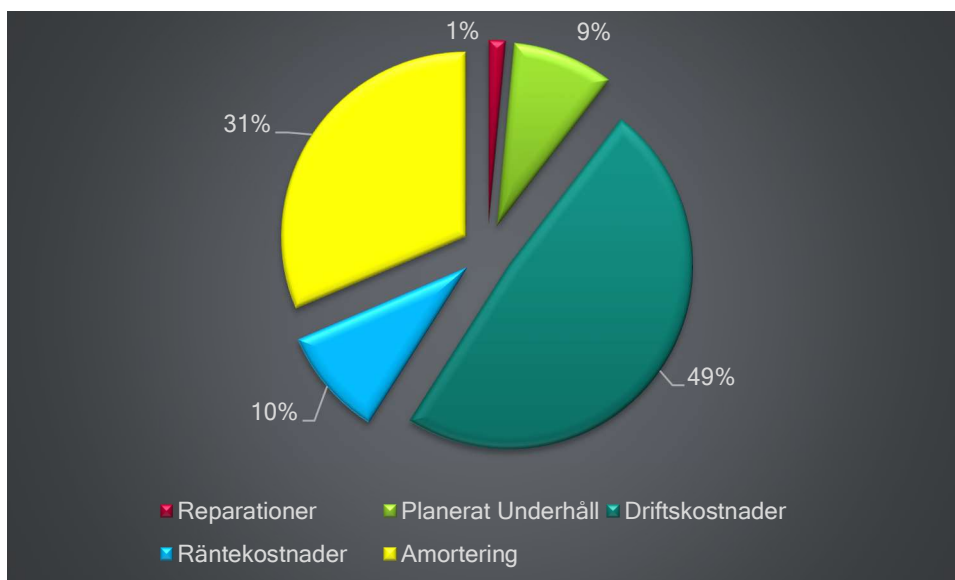
MÅNADSAVGIFT I BRF Takten

Som medlem i en förening har man en andel.

Andelstalet för en bostadsrätt visar hur stor andel du har i en bostadsrättsförening. Alla bostadsrättsföreningar är uppdelade i andelar, där varje enskild bostadsrätt har sin andel. Detta tal står ofta i proportion till bostadsytan.

Många ställer sig frågan varför betalar jag en avgift och till vad går den. Då samtliga bostadsrättsinnehavare är andelsägare i fastigheten måste man också ombesörja att de kostnader som finns i samband med driften av denna motsvarar intäkterna.

Diagrammet nedan återspeglar hur DIN avgift är fördelat 2021 (%).



Den procentuella kostnadsfördelningen kan givetvis se annorlunda i varje förening.

Varje fastighet har olika förutsättningar som t ex byggår, bestånd (eftersatt eller ej) m.m.

Det viktigaste man bör uppmärksamma som medlem är att en del av era avgifter går till amortering.

LÅN OCH AMORTERING BRF Takten

Varför belånar sig föreningarna?

Om vi har belånat oss, hur mycket bör vi amortera varje år för att inte betala höga räntekostnader.

Varför belånar sig föreningen?

När en förening bildas täcker sällan de insatser som betalas kostnaden för bygget. Vilket generar lån för att finansiera detta.

Tillika detta har fastigheten en långsiktig underhållsplan. Underhållsplanen ger indikationer till kostnader som komma ska i framtiden för att genomföra de uppgraderingar som fastigheten behöver för att behålla sitt värde.

Ingrepp som t ex byte av tak, fönster, fasad, stammar m.m. är stora investeringar som behövs med tiden och för att möta dessa kostnader räcker inte de löpande avgifterna. Därför behöver fastigheten finansiera oftast dessa ingrepp med lån.

Amortering

En sund amorteringstakt i enlighet med bankernas rekommendationer är ca 1,5 % av det totala lånebeståndet/år, en annan alternativ metod är som tumregel av amorteringarna följer föreningens avskrivningstakt.

Brf Takten har idag ingen amorteringstakt, d v s ingen rak amortering. Föreningen förhåller sig till principen att vid försäljning av era hyresrätter ska det kapitalet läggas till amortering. År 2021 amorterade föreningen med 5 600 000 kr d v s 3,2 % av hela lånebeståndet på 172 400 000 kr.

Den genomsnittliga amorteringen genomfört sedan föreningen bildades är: 2,2 %

En annan tumregel för amorteringar kan vara att den ska gå i linje med avskrivningar.

Avskrivningar Brf Takten ca 5 000 000 kr

(Det skulle ge en procentuell takt på 2,9% första året för att sedan varje år öka i procent då lånet minskar)

LÅN- & Ränteöversikt BRF Takten

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31
SBAB	18630060	0,57	2024-09-25	32 400 000
SBAB	24853934	0,88	2025-05-09	20 000 000
SBAB	24853950	0,72	2022-05-10	20 000 000
SBAB	24853969	0,88	2025-05-09	10 000 000
SBAB	30749480	0,66	2023-02-14	40 000 000
Handelsbanken	352446	1,76	2027-01-30	20 000 000
Handelsbanken	357988	0,95	2022-03-01	30 000 000
				172 400 000

Källa: Expressen

Ingves: "Slår rätt in i plånboken"

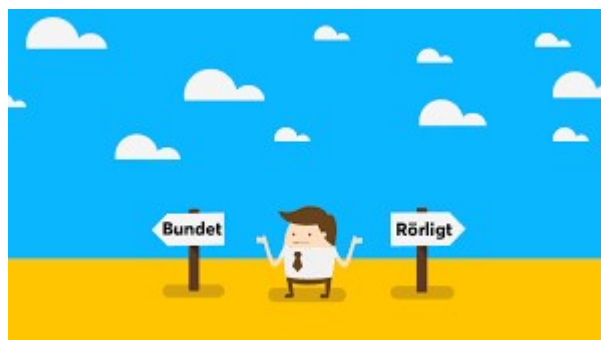
De med stora bostadslån till rörlig ränta kommer drabbas av de kommande räntehöjningarna.

– Det slår naturligtvis rätt in i plånboken för de som har lån till rörlig ränta. Samtidigt har vi och Finansinspektionen tjatat i årtal om att det är viktigt med den så kallade "kvar att leva på"-kalkylen. Att det är viktigt med en marginal. Annars blir det bekymmersamt, säger Stefan Ingves i programmet.

Ingves vill dock inte uppmana till att binda bolånet, utan säger att det är upp till var och en att besluta.

På frågan om hur hög boräntan kommer att vara om två år sa Stefan Ingves att man då ska räkna med en reporänta på omkring två procent till våren 2024. Då tillkommer också bankernas marginaler.

– Då hamnar man någonstans 3-4 procent, säger han i programmet.



LÅN OCH AMORTERING BRF Takten

KAPITALTILLSKOTT

Brf Takten genom tiderna genomförda kapitaltillskott (amorteringar/år)

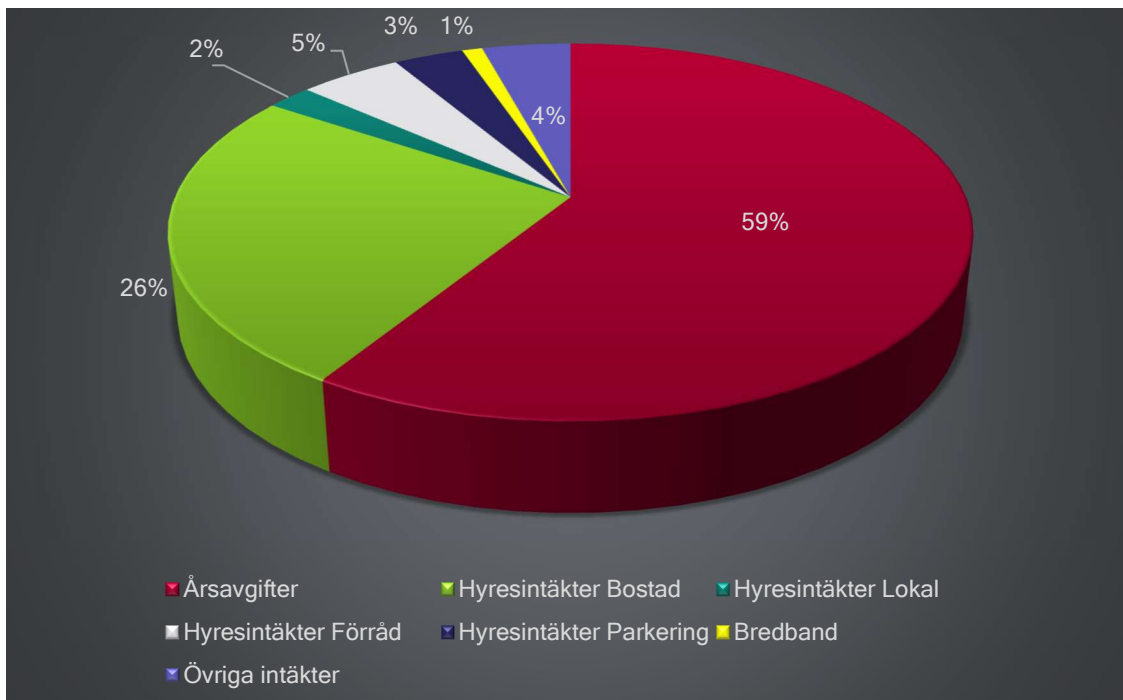
Kapitaltillskott:		
Datum	Avsatt	Ack.belopp
2007-12-31	0 kr	0 kr
2008-12-31	14 300 000 kr	14 300 000 kr
2009-12-31	3 000 000 kr	17 300 000 kr
2010-12-31	0 kr	17 300 000 kr
2011-12-31	2 500 000 kr	19 800 000 kr
2012-12-31	0 kr	19 800 000 kr
2013-12-31	0 kr	19 800 000 kr
2014-12-31	0 kr	19 800 000 kr
2015-12-31	0 kr	19 800 000 kr
2016-12-31	0 kr	19 800 000 kr
2017-12-31	0 kr	19 800 000 kr
2018-12-31	0 kr	19 800 000 kr
2019-12-31	0 kr	19 800 000 kr
2020-12-31	11 789 141 kr	31 589 141 kr
2021-12-31	5 600 000 kr	37 189 141 kr

- Kapitaltillskott i en brf är pengar som medlemmarna betalar in för att amortera på föreningens lån.
- Detta kapitaltillskott är sedan avdragsgillt vid försäljning av lägenhet (formuläret är andelen i föreningen * amorterat belopp från tillträdet i föreningen till försäljningsår)

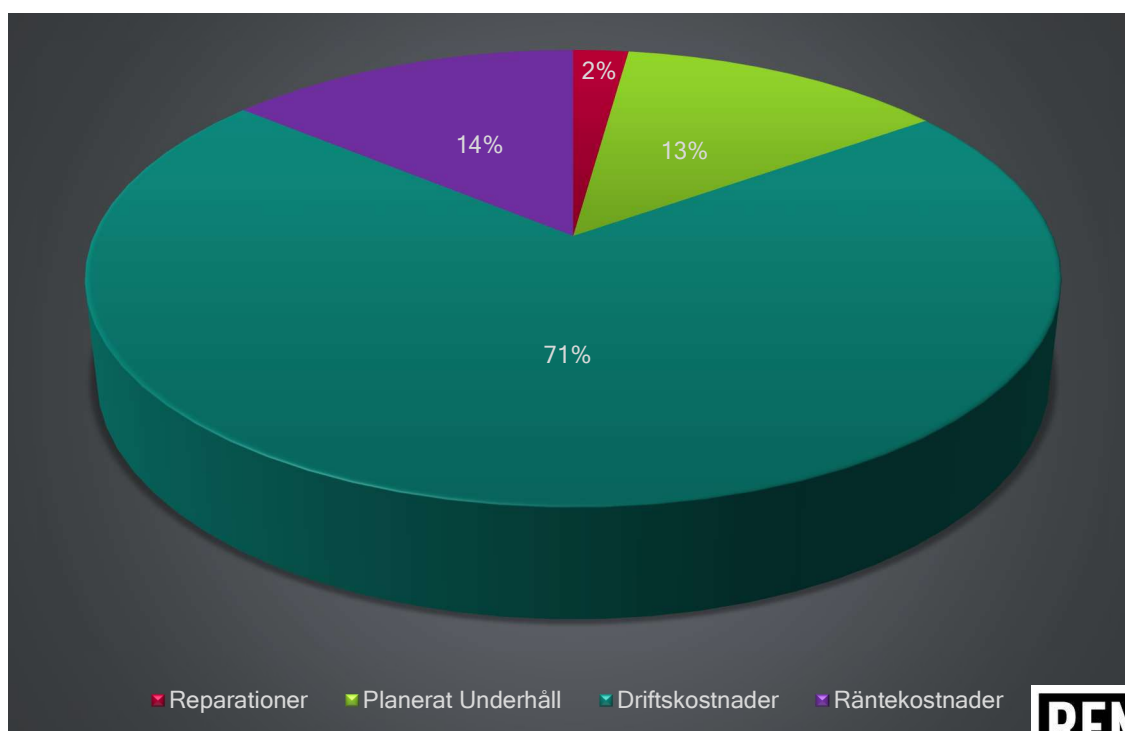
För att det ska råda en solidarisk rättvisa i den avdragsgilla delen av de amorteringar som genomförs är rekommendationen till föreningen att ha en årlig sund takt som gynnar både dagens och framtida medlemmar. De nutida medlemmarna ur det perspektivet att de får göra avdrag på de insatser som har skett på fastigheten genom belåning och de framtida medlemmarna gynnas genom att föreningen inte bygger upp ett skuldarv som kan leda till att fastigheten blir eftersatt då det inte finns något utrymme för mer belåning.

FÖRDELNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER & KOSTNADER

INTÄKTER – Fördelning %



KOSTNADER – Fördelning %



JÄMFÖRELSETAL

Avgifter- och belåningsgrad

Förening 1
Förening 2
Förening 3
Förening 4
Förening 5
Förening 6
Förening 7
Förening 8
Förening 9
Förening 10
Förening 11
Förening 12
Förening 13
Förening 14
Förening 15
Förening 16

Avgift kr/kvm Byggår	Antal lgh	Belåningsgrad	
682 kr	1970	101	5 370 kr
696 kr	1950	130	5 502 kr
663 kr	2003	27	7 330 kr
689 kr	2008	15	5 970 kr
534 kr	2009	84	8 872 kr
911 kr	1991	54	10 579 kr Ej stamrenoverat
736 kr	1989	70	6 680 kr Ej stamrenoverat
735 kr	1984	215	10 438 kr
891 kr	1984	72	14 904 kr 1995+2016 byte stam
690 kr	2010	24	6 969 kr
673 kr	2006	12	9 756 kr
733 kr	2016	83	4 000 kr Ej stamrenoverat
685 kr	1967	234	7 199 kr
745 kr	1960	406	5 285 kr 2012 nya stammar
634 kr	1973	539	1 418 kr Ej stamrenoverat
809 kr	1983	211	4 330 kr Ej stamrenoverat

BRF Takten

Fakta

Avgift per kvm	685 kr/kvm
Belåningsgrad	5 651 kr/kvm
Byggår	1967
Stamrenoverat	slutår 2018

Avgift

Genomsnittlig avgift lokalt: 719 kr/kvm
Genomsnittlig avgift Stor-Stockholm:
(källa SCB)

	2011	2012	2013	2015
0010 Stor-Stockholm				
Bostadsrättsföreningar				
Intäkt bostäder (brutto), kr/kvm boyta	601	614	617	631

Belåning

Genomsnittlig belåning lokalt: 7 163 kr/kvm
Genomsnittlig belåning Stor-Stockholm:
(källa SCB)

	2011	2012	2013	2015
0010 Stor-Stockholm				
Bostadsrättsföreningar				
Skulder (kr/m ² totalyta)	3 759	3 741	4 081	4 231

PLANERAT UNDERHÅLL

Nedan redovisas ur BRF Taktens underhållsplan det som är planerat och kostnader i samband med underhåll.

ÅR	Summa av Planerad kostnad (inkl. moms)	
2022	732 916 kr	
2023	872 662 kr	
2024	1 585 912 kr	
2025	5 207 119 kr	
2026	3 441 835 kr	
2027	1 823 499 kr	
2028	19 930 659 kr	2028 Byte av fönster
2029	1 236 806 kr	
2030	2 023 179 kr	
2031	718 514 kr	
2032	20 621 421 kr	2032 Tak
2033	1 102 490 kr	
2034	2 769 612 kr	
2035	6 271 282 kr	
2036	347 210 kr	
2037	378 203 kr	
2038	1 586 169 kr	
2039	564 111 kr	
2040	2 236 714 kr	
2041	4 823 779 kr	
2042	3 414 950 kr	
2043	1 707 309 kr	
2044	1 148 684 kr	
2045	15 543 336 kr	2045 Garage
2046	1 092 484 kr	
2047	2 446 150 kr	
2048	1 064 522 kr	
2049	900 649 kr	
2050	7 775 002 kr	
2051	2 868 972 kr	
Totalsumma	116 236 151 kr	

