

Årsredovisning för
BRF DALSLÄNNINGEN
785500-0266

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalslänningen, 785500-0266 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Dalslänningen 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 Barrsätragatan 23-25, Hyttgatan 13 A-B, 15 A-B i Sandviken.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2017-05-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Eriksson, Ordförande
Ulla Nilsson, Sekreterare
Örjan Englund, Vice ordförande
Lars Stjerngren, Ledamot
Patrick Proksch, Ledamot
Jan Persson, Ledamot

Suppleanter har varit: Nils Hagström, Eva Pettersson samt Gwelnas Dashkoun.

Valberedning

Valberedare har varit: Carina Lundström

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Patrick Proksch, Örjan Englund, Lars Stjerngren och Jan Eriksson

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Lars-Göran Edholm.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 139 st (135 st fg år) medlemmar. Under året har 8 st bostadsrätter (14 st fg år) överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager för 2018:

- Pantsättningsavgift med 455 kr.
- Överlåtelseavgift av köparen med 1138 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

UN & LPI
JW OF AK

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus i 3-7 våningar med totalt 108 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 6 221 kvm. Tomtmarken har en yta av ca 9 745 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 lgh om 1 rum och kokvrå
38 lgh om 2 rum och kök
43 lgh om 3 rum och kök
3 lgh om 4 rum och kök

38 kallgarage
9 varmgarage varav några är för två bilar
38 p-platser utan el
28 p-platser med el
12 lokaler varav 3 lokaler med bostadsrätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Gävleborg, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter, så detta behöver inte tecknas av var och en för sig.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1960 och har åsatts värdeår 1960. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt, beskattas fastigheten med full fastighetsskatt. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för fastighetsskatt, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:
- Ny torktumlare.
- Kontroll av fläktsystem

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:
- Nytt porttelefonsystem
- Byte av elmätare
- Nytt el-avläsningsystem

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 577 kr/kvm. Den för 2018 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov varken resultatmässigt eller likviditetsmässigt.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning HSB Gävleborg.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2017 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2018. Underhållsplan saknas i dagsläget.

UN
RD
F
OF
JH

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>			
	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 547	5 479	5 396	5 329
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 413	533	900	741
Soliditet, %	44	40	37	33
Likviditet, %	228	150	172	156
Eget kapital (tkr)	11 327	9 914	9 377	8 481
Taxeringsvärde (tkr)	42 749	42 749	38 196	38 196
-varav byggnad (tkr)	32 800	32 800	30 000	30 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder (kr)	577	577	577	563
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta lokaler (kr)	545	545	545	545
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta (kr)	904	899	1 512	746
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 088	2 147	2 287	2 464
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	31	31	37	40
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	21	18	18	18
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	-	-	-	-
Kapitaltillskott från medlemmar (kr)	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta (kr)	51	47	48	74

Not Eget kapital

	<i>Stiftelse- kapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Egna bostadsrätter</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets början	713 407	3 728 615	-21 025	4 956 065	537 202
Balansering av fg år resultat				537 202	-537 202
Avsättning yttre fond enl stadgar		114 588		-114 588	
Årets resultat					1 412 909
Belopp vid årets slut	713 407	3 843 203	-21 025	5 378 679	1 412 909

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	5 378 679
årets resultat	1 412 909
Totalt	6 791 588
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-128 247
balanseras i ny räkning	6 663 341

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

UN 5 APR 2017

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter.			
Nettoomsättning	2	5 546 592	5 479 454
Summa rörelseintäkter		5 546 592	5 479 454
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 294 932	-4 056 902
Personalkostnader	4	-202 117	-200 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 213	-295 576
Summa rörelsekostnader		-3 816 262	-4 553 121
Rörelseresultat		1 730 330	926 333
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 208	1 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 629	-394 442
Summa finansiella poster		-317 421	-393 157
Resultat efter finansiella poster		1 412 909	533 176
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 412 909	533 176
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	4 026
Årets resultat		1 412 909	537 202

UN
OE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 575 923	21 854 539
Inventarier, verktyg och installationer	6	114 344	36 729
Summa materiella anläggningstillgångar		21 690 267	21 891 268
Summa anläggningstillgångar		21 690 267	21 891 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 612	88 225
Övriga fordringar		315	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 630	121 806
Summa kortfristiga fordringar		350 557	210 129
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		761 054	761 054
Summa kortfristiga placeringar		761 054	761 054
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 007 629	2 191 338
Summa kassa och bank		3 007 629	2 191 338
Summa omsättningstillgångar		4 119 240	3 162 521
SUMMA TILLGÅNGAR		25 809 507	25 053 789



 UN
 NO
 J.E.
 OE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		713 407	713 407
Fond Yttre underhåll		3 843 203	3 728 615
Egna Bostadsrätter		-21 025	-21 025
Summa bundet eget kapital		4 535 585	4 420 997
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 378 679	4 956 065
Årets resultat		1 412 909	537 202
Summa fritt eget kapital		6 791 588	5 493 267
Summa eget kapital		11 327 173	9 914 264
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	12 678 260	13 017 288
Summa långfristiga skulder		12 678 260	13 017 288
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		376 028	404 028
Leverantörsskulder		333 071	513 900
Skatteskulder		24 223	19 641
Övriga skulder		313 234	306 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		757 518	878 559
Summa kortfristiga skulder		1 804 074	2 122 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 809 507	25 053 789

OE
UN



Noter

Not 1 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>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 606 579	3 606 612
Årsavgifter lokal	366 576	366 576
Hysesintäkter lokaler	838 479	833 037
P-plats	204 630	204 610
El	437 330	429 157
Övriga intäkter	92 998	39 462
Summa	5 546 592	5 479 454

OE
UN F H A R
JR

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	530 886	424 396
Elavläsning	82 483	111 869
Värme	1 090 480	1 136 168
Vatten och avlopp	508 991	959 018
Sophämtning	148 757	145 605
Snöröjning/sandning	44 872	66 951
Städning	5 524	-
Fastighetsskötsel	128 741	170 593
Kabel-TV	141 206	187 841
Bredband	7 193	7 578
Reparation och underhåll	140 062	434 506
Hissar, rep och underhåll	18 445	-
Fastighetsskatt	185 290	185 290
Försäkring	44 902	44 810
Övriga fastighetskostnader	57 383	39 122
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	17 368	10 996
Redovisningstjänster	92 012	86 676
Revisionsarvode	6 000	-
Förvaltningskostnader	44 337	45 483
Summa	3 294 932	4 056 902

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Män	5	4
Kvinnor	1	1
Totalt	6	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsens arvode	163 760	165 680
Sociala kostnader	38 357	34 963
Summa	202 117	200 643

OE
CW
B
J
J
J

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 314 015	34 314 015
	<u>34 314 015</u>	<u>34 314 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 459 476	-12 180 860
-Årets avskrivning enligt plan	-278 616	-278 616
	<u>-12 738 092</u>	<u>-12 459 476</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 575 923	21 854 539

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	202 506	197 609
-Nyanskaffningar	118 212	4 897
	<u>320 718</u>	<u>202 506</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-165 777	-148 817
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-40 597	-16 960
	<u>-206 374</u>	<u>-165 777</u>
Redovisat värde vid årets slut	114 344	36 729

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -854	2021-12-22	2,28	54 832	2 385 266
Swedbank -914	2018-12-21	5,36	139 384	1 846 834
Swedbank -413	Rörlig	1,05	49 812	1 950 188
Swedbank -371	2020-09-25	1,82	60 000	2 400 000
Swedbank -397	2022-08-25	1,82	63 000	2 397 000
Swedbank -405	Rörlig	1,03	-	2 075 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				<u>-376 028</u>
Summa			367 028	12 678 260

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen

11 174 148

OE
UN
E. L. P.
J. H.
P. P.

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000
Summa eventalförbindelser	inga	inga

Underskrifter

Sandviken 3, 5 2018



Jan Eriksson


Ulla Nilsson

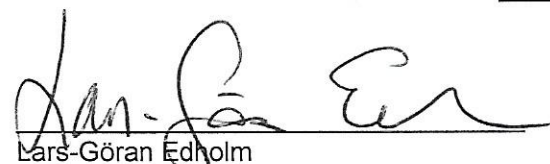

Örjan Englund


Lars Stjerngren


Patrick Proksch


Jan Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2, 5 2018


Lars-Göran Edholm

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

Undertecknad, vald av bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7 i Sandviken, med uppdrag att revidera föreningens räkenskaper, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2017.

Räkenskaperna är förda med omsorg och noggrannhet och försedda med vederbörande verifikationer.

Jag tillstyrker att resultatet och balansräkningen fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken den 2 maj 2018



.....

Lars-Göran Edholm