

Årsredovisning för

BRF DALSLÄNNINGEN

785500-0266

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalslänningen, 785500-0266 får härmed uprätta årsredovisning för 2022.

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 Hyttgatan 15 A i SANDVIKEN.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2022-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Aakre, Ordförande
Ingela Hjelm Skoogh, Ledamot, sekr
Jan Persson, Ledamot vice ordf
Erik Manneteg, Ledamot
Jan Eriksson, Ledamot

Suppleanter har varit: Eva Pettersson, Andrea Persson och Stefan Backman.

Valberedning

Valberedare har varit: Lisbeth Fors och Maj-Britt Lövgren.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Magnus Aakre, Erik Manneteg och Ingela Hjelm Skoogh.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Carin Järvinen.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 135 st (131 st fg år) medlemmar. Under året har 18 st bostadsrätter (17 st fg år) överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager för 2023:

- Pantsättningsavgift med 525.
- Överlåtelseavgift av köparen med 1313.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

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:

21 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:
Reparation, utbyte och isolering av tak låghusdel Hyttgatan 15 B / Barrsätragatan 25.

Planerat underhåll

Byte av varmvattenväxlare, byte av undercentraler till värmesystemet, cirkulationspump.

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 600 kr/kvm. Budget för 2023 visar inget höjningsbehov. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2% från och med 2023-01-01.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning och lokalvård HSB Gävleborg.
Avtal om hissar finns tecknat med Kone.
Avtal om fjärrvärme finns tecknat med Sandvikens Energi.
Avtal om el finns tecknat med Vattenfall.
Övriga avtal finns tecknade med ComHem, Elis Mattor, BokaTvättid.nu, Gunnar Karlsen Sverige AB, Maserfrakt AB, Aimo Park Gästparkering, Home Solutions och Gävleborgs Bevakning.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2022 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2023. Under 2023 pågår arbetet med att färdigställa en underhållsplan med perspektivet 50 år. Beräknas vara klar till hösten 2023.

Em
4 HS
Jan

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 569	5 673	5 566	5 649
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 295	1 168	-1 687	1 009
Soliditet, %	52	49	46	49
Likviditet, %	159	125	36	331
Eget kapital (tkr)	13 535	12 240	11 072	12 759
Taxeringsvärde (tkr)	60 383	48 018	48 018	48 018
-varav byggnad (tkr)	46 200	36 000	36 000	36 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder (kr)	600	588	577	577
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta lokaler (kr)	725	545	545	545
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta (kr)	1 050	863	906	906
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 796	1 850	1 910	1 968
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	19	24	25	26
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	29	21	21	18
Avskrivning/kvm byggnadsyta (kr)	54	56	56	58

Not Eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttrefond	Egna bostadsrätter	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	713 407	1 484 199	-21 025	8 895 389	1 167 821
Balansering av fg år resultat				1 167 821	-1 167 821
Avsättning yttre fond enl stadgar		128 247		-128 247	
Årets resultat					1 294 773
Belopp vid årets slut	713 407	1 612 446	-21 025	9 934 963	1 294 773

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	9 934 963
årets resultat	1 294 773
Totalt	11 229 736
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-181 149
balanseras i ny räkning	11 048 587

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

Emil Hult
Z. H.S. Jof

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter.			
Nettoomsättning	2	6 569 474	5 672 808
Summa rörelseintäkter		<u>6 569 474</u>	<u>5 672 808</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 395 608	-3 778 552
Personalkostnader	4	-337 866	-190 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 690	-350 146
Summa rörelsekostnader		<u>-5 069 164</u>	<u>-4 319 419</u>
Rörelseresultat		<u>1 500 310</u>	<u>1 353 389</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 677	340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 214	-185 908
Summa finansiella poster		<u>-205 537</u>	<u>-185 568</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 294 773</u>	<u>1 167 821</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>1 294 773</u>	<u>1 167 821</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>1 294 773</u>	<u>1 167 821</u>

Em Hå
4 Hå
Joh

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 182 843	20 461 459
Inventarier, verktyg och installationer	6	82 629	47 903
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 265 472</u>	<u>20 509 362</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 265 472</u>	<u>20 509 362</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		115 312	118 347
Övriga fordringar		40 143	72 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		440 999	274 251
Summa kortfristiga fordringar		<u>596 454</u>	<u>464 707</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		763 350	763 350
Summa kortfristiga placeringar		<u>763 350</u>	<u>763 350</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 548 550	3 145 071
Summa kassa och bank		<u>4 548 550</u>	<u>3 145 071</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 908 354</u>	<u>4 373 128</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 173 826</u>	<u>24 882 490</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		713 407	713 407
Fond Yttre underhåll		1 612 446	1 484 199
Egna Bostadsrätter		-21 025	-21 025
Summa bundet eget kapital		<u>2 304 828</u>	<u>2 176 581</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 934 963	8 895 389
Årets resultat		1 294 773	1 167 821
Summa fritt eget kapital		<u>11 229 736</u>	<u>10 063 210</u>
Summa eget kapital		<u>13 534 564</u>	<u>12 239 791</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	<u>8 917 812</u>	<u>9 152 148</u>
Summa långfristiga skulder		8 917 812	9 152 148
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 306 182	2 413 028
Leverantörsskulder		303 274	182 367
Skatteskulder		16 274	-
Övriga skulder		177 679	98 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		918 041	797 064
Summa kortfristiga skulder		<u>3 721 450</u>	<u>3 490 551</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 173 826</u>	<u>24 882 490</u>


 Enligt
 8 118 Jmfr

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
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 752 316	3 677 140
Årsavgifter lokal	381 372	373 908
Hysesintäkter lokaler	934 741	888 153
P-plats	238 629	235 006
Ei	508 250	356 025
Övriga intäkter	129 989	142 576
Återbetalning fel debiterad lgh-avg Vatten och avlopp	624 177	
Summa	6 569 474	5 672 808

Em H
H R
J
P

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	584 923	467 643
Elavläsning	37 186	33 553
Värme	989 098	1 002 570
Vatten och avlopp	401 053	530 686
Sophämtning	167 926	174 682
Snöröjning/sandning	57 100	43 950
Städning	93 622	89 055
Fastighetsskötsel	126 145	125 251
Kabel-TV	367 752	372 842
Bredband	9 223	8 726
Reparation	946 493	359 761
Hissar, rep och underhåll	25 300	33 800
Fastighetsskatt	242 630	205 780
Försäkring	60 442	75 549
Övriga fastighetskostnader	53 044	500
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	39 810	34 119
Redovisningstjänster	131 818	136 819
Revisionsarvode	2 500	
Förvaltningskostnader	59 543	83 266
Summa	4 395 608	3 778 552

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsens arvode	273 977	155 900
Sociala kostnader	63 889	34 821
Summa	337 866	190 721

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 314 015	34 314 015
	34 314 015	34 314 015
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 852 556	-13 573 940
-Årets avskrivning enligt plan	-278 616	-278 616
	-14 131 172	-13 852 556
Redovisat värde vid årets slut	20 182 843	20 461 459

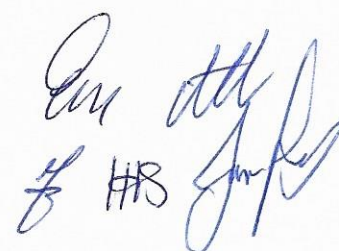
Emil
HB

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	560 162	560 162
-Nyanskaffningar	91 800	
	<u>651 962</u>	<u>560 162</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-512 259	-440 729
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-57 074	-71 530
	<u>-569 333</u>	<u>-512 259</u>
Redovisat värde vid årets slut	82 629	47 903

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -854	2027-12-22	1,44	54 832	2 111 106
Swedbank -914	2032-06-23	3,37	104 538	1 184 760
Swedbank -413	2032-06-23	3,37	49 812	1 701 128
Swedbank -371	2025-09-25	1,10	60 000	2 115 000
Swedbank -397	2023-02-28	3,35	72 000	2 037 000
Swedbank -405	2032-06-23	3,37	-	2 075 000
			<u>341 182</u>	<u>11 223 994</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (amortering 2022)				-341 182
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån 2023)				-1 965 000
Summa				<u>8 917 812</u>
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				9 518 084



Not 8 Ställda säkerheter och eventualörbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
<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 ____ / ____ 2023

2023- -



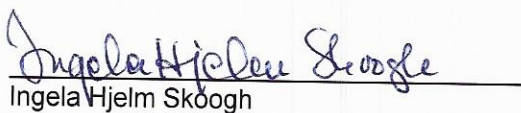
Magnus Aakre

2023-04-24



Jan Persson

2023-04-27



Ingela Hjelm Skoogh

2023-04-27



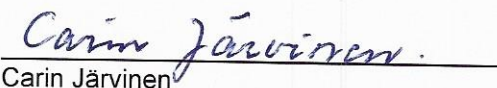
Erik Manneteg

2023- -



Jan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2023



Carin Järvinen

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.

Brf. Dalslänningen

2023-05-09

Kallelse till årsstämma

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7 Sandviken, kallas härmed till ordinarie årsstämma **måndagen den 29 maj 2023 kl 18:00**

Plats: Folkets Hus - Köpmangatan 5
Lokal: Hammaren

Förslag till dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. En tyst minut
4. Val av stämмоordförande
5. Val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsberättelse
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
14. Fråga om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Ändring av stadgar
19. Motioner till årsstämman lämnas senast den 22/5.
20. Stämman avslutas

Angående rösträtt hänvisas till § 17 i föreningens stadgar.

Medlem får låta sig representeras av fullmäktig, vilken ska vara antingen myndig medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Sandviken i maj 2023
Styrelsen

Gatuadress

Postadress

E-mail

Hyttg. 15 A

81130 Sandviken

brfdalslanningen@hotmail.com



FÖRENINGSTÄMMOFULLMAKT

1. Bostadsrättsförening		Org. nr	
2. Fullmaktsgivare	Efternamn, förnamn	Medlemsnr	Lgh. nr
	Utdelningsadress		Tel. nr
	Postnr	Ortnamn	
3. Fullmaktstagare	Efternamn, förnamn / Firma	Medlemsnr	Lgh. nr
	Utdelningsadress		Tel. nr
	Postnr	Ortnamn	
4. Fullmaktens omfattning	Härmed befullmäktigas fullmaktstagaren _____ att vid föreningstämma _____ företräda fullmaktsgivaren och utöva dennes rösträtt.		
5. Underskrift	Ort, datum		
	Fullmaktsgivarens namnteckning		
	Namnförtydligande		

Brf. Dalslänningen

Revisionsberättelse

Undertecknad, vald av bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7 i Sandviken, med uppdrag att revidera föreningens räkenskaper, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2022.

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 27 april 2023

Carin Järvinen
.....
Carin Järvinen, revisor

Gatuadress

Postadress

E-mail

Hyttg. 15 A

81130 Sandviken

brfdalslanningen@hotmail.com

Sammanfattning av ändringarna i nya stadgar 2023 för Brf Dalslänningen 7 i Sandviken

I juni 2022 tog riksdagen beslut om ändringar i bostadsrättslagen, vilka börjar gälla den 1 januari 2023. Lagförslaget kallas Tryggare Bostadsrätt, och syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Flera av lagförslagen påverkar alla bostadsrättsföreningar, däribland tydligare regler kring renovering, rösträtt och mer långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen.

För vår förening berörs främst tillstånd vid ombyggnation i bostadsrättslägenhet. Dessa redovisas här nedan.

Våra stadgar innehåller sedan tidigare de regler om rösträtt som nu regleras i lag.

De ändringar som avser mer långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen berör det arbete som Fastighetsägarna gör åt oss och redovisas därför inte i denna sammanfattning.

Vi har också i detta förslag följt Fastighetsägarnas mönsterstadgar, vilket ger en bättre struktur och gör materialet mer lättläst.

Tillstånd vid ombyggnation i bostadsrättslägenhet

- Redan idag krävs godkännande av föreningens styrelse för vissa åtgärder i lägenheten. Dessa krav förtydligas och utökas från och med årsskiftet. Även konsekvensen skärps om bostadsrättshavaren utför tillståndspliktiga åtgärder trots avslag från styrelsen eller utan att fråga om lov.
- Sedan tidigare krävs styrelsens godkännande för ingrepp i bärande konstruktion och ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Även annan väsentlig förändring av lägenheten kräver godkännande.
- Från och med årsskiftet krävs godkännande även för installation av ledningarna i förra stycket. Även installation eller ändring av ventilation, eldstad, rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet blir nu tillståndspliktig.