

Årsredovisning för

BRF DALSLÄNNINGEN

785500-0266

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalslänningen, 785500-0266 får härmed avge årsredovisning för 2015.

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 2015-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Suppleanter har varit: Sture Halvarsson, Peter Brandebo samt Nils Hagström.

Valberedning

Valberedare har varit: Elof Fors och Siv Stjerngren.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Patrick Proksch, Lars Stjerngren och Örjan Englund.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Peter Gällstedt med Lars-Göran Edholm som suppleant.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 135 st (134 st fg år) medlemmar. Under året har 4 st bostadsrätter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager för 2016:

- Pantsättningsavgift med 443 kr.
- Överlåtelseavgift av köparen med 1108 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

UN ÖE
AS
LPG E

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 (1 vakant)

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:
Rustning av lokaler samt visst utbyte av ventilation.

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:
Målning av fönster på baksidan.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 577 kr/kvm. Den för 2016 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 2015 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2016. Underhållsplan saknas i dagsläget.

UN
OE
L. M. S. J. D.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Från och med 2014-01-01 så har det kommit nya lagar och regler för redovisning som bostadsrättsföreningar berörs av. Inför bokslutet per 2015-12-31, så har Brf Dalslänningen valt att redovisa enligt K2

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	5 396	5 329	5 238	5 281
Resultat efter finansiella poster (tkr)	900	741	584	300
Soliditet, %	37	33	31	29
Likviditet, %	172	156	125	118
Eget kapital (tkr)	9 377	8 481	7 744	7 169
Taxeringsvärde (tkr)	38 196	38 196	38 196	37 079
-varav byggnad (tkr)	30 000	30 000	30 000	28 600
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder (kr)	577	563	541	521
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta lokaler (kr)	545	545	545	545
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta (kr)	1 512	746	782	775
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 287	2 464	2 522	2 581
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	37	40	41	43
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	18	18	18	18
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	-	-	-	-
Kapitaltillskott från medlemmar (kr)	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta (kr)	48	74	59	57

Resultatdisposition


	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 174 255
årets resultat	896 398
Totalt	5 070 653
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-114 588
balanseras i ny räkning	4 956 065

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

UN OE
AD
J. H. J. D.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter.			
Nettoomsättning	2	5 395 922	5 328 946
Summa rörelseintäkter		5 395 922	5 328 946
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 414 644	-3 339 690
Personalkostnader	4	-248 104	-175 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 238	-465 171
Summa rörelsekostnader		-3 961 986	-3 980 389
Rörelseresultat		1 433 936	1 348 557
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 170	22 866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 682	-630 897
Summa finansiella poster		-533 512	-608 031
Resultat efter finansiella poster		900 424	740 526
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		900 424	740 526
Skatter			
Skatt på årets resultat		-4 026	-3 754
Årets resultat		896 398	736 772

UN OE


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 133 155	22 411 771
Inventarier, verktyg och installationer	6	48 792	27 334
Summa materiella anläggningstillgångar		22 181 947	22 439 105
Summa anläggningstillgångar		22 181 947	22 439 105
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 832	101 930
Övriga fordringar		1	2 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		408 109	444 136
Summa kortfristiga fordringar		495 942	548 735
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		761 054	742 754
Summa kortfristiga placeringar		761 054	742 754
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 626 395	1 738 370
Summa kassa och bank		1 626 395	1 738 370
Summa omsättningstillgångar		2 883 391	3 029 859
SUMMA TILLGÅNGAR		25 065 338	25 468 964

UN OE
 12
 LSH: J D

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		713 407	713 407
Fond Yttre underhåll		3 614 027	3 499 439
Egna Bostadsrätter		-21 025	-21 025
Summa bundet eget kapital		4 306 409	4 191 821
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 174 255	3 552 071
Årets resultat		896 398	736 772
Summa fritt eget kapital		5 070 653	4 288 843
Summa eget kapital		9 377 062	8 480 664
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 891 654	14 995 682
Summa långfristiga skulder		13 891 654	14 995 682
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		404 028	404 028
Leverantörsskulder		275 623	335 030
Skatteskulder		5 692	15 330
Övriga skulder		299 148	308 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		812 131	930 070
Summa kortfristiga skulder		1 796 622	1 992 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 065 338	25 468 964

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000
Summa ansvarsförbindelser	inga	inga

UN
 ÖE
 L. S. M. B. P. R.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag/bostadsrättsföreningar. (K2)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter bostäder	3 562 830	3 418 041
Årsavgifter lokal	366 576	366 576
Hysesintäkter lokaler	744 767	790 070
P-plats	205 372	197 165
EI	436 743	477 075
Övriga intäkter	79 634	80 019
Summa	5 395 922	5 328 946

UN OE
S.M.D.

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	568 644	555 468
Elavläsning	140 672	98 054
Värme	814 436	1 069 926
Vatten och avlopp	385 699	309 920
Sophämtning	137 129	148 629
Snöröjning/sandning	35 054	49 856
Städning	-	1 200
Fastighetsskötsel	212 901	166 036
Kabel-TV	187 680	251 008
Bredband	7 437	5 074
Reparation och underhåll	509 223	289 004
Fastighetsskatt	163 560	163 560
Försäkring	-	48 206
Övriga fastighetskostnader	97 787	30 230
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	10 628	18 274
Redovisningstjänster	86 676	85 018
Revisionsarvode	5 000	-
Förvaltningskostnader	52 118	50 227
Summa	3 414 644	3 339 690

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Män	4	10
Kvinnor	1	2
Totalt	5	12

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsens arvode	204 700	147 220
Andra kostnadsersättningar	1 352	-
Sociala kostnader	42 052	28 308
Summa	248 104	175 528

LEN
LPH

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 314 015	34 096 959
-Nyanskaffningar		217 056
	<u>34 314 015</u>	<u>34 314 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 902 244	-11 455 194
-Årets avskrivning enligt plan	-278 616	-447 050
	<u>-12 180 860</u>	<u>-11 902 244</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 133 155	22 411 771

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	155 529	155 529
-Nyanskaffningar	42 080	
	<u>197 609</u>	<u>155 529</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-128 195	-110 074
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 622	-18 121
	<u>-148 817</u>	<u>-128 195</u>
Redovisat värde vid årets slut	48 792	27 334

Not 7 Eget kapital

	Stiftelse- kapital	Yttre fond	Egna bostadsrätter	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	713 407	3 499 439	-21 025	3 552 071	736 772
Balansering av fg år resultat				736 772	-736 772
Avsättning yttre fond enl stadgar		114 588		-114 588	
Årets resultat					896 398
Belopp vid årets slut	713 407	3 614 027	-21 025	4 174 255	896 398

UN ÖE
 2015
 a Lof Oll

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut


Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -854	2021-12-22	2,28	54 832	2 481 022
Swedbank -914	2018-12-21	5,36	139 384	2 125 602
Swedbank -413	2016-10-27	2,92	49 812	2 254 058
Swedbank -371	2020-09-25	1,82	60 000	2 520 000
Swedbank -397	2017-08-25	3,36	60 000	2 520 000
Swedbank -405	Rörlig	1,18	700 000	2 075 000
Swedbank -215	2016-09-29	3,13	40 000	320 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-404 028
Summa			1 104 028	13 891 654

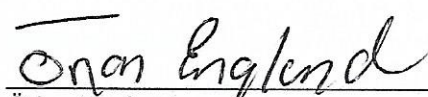
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 12 275 542

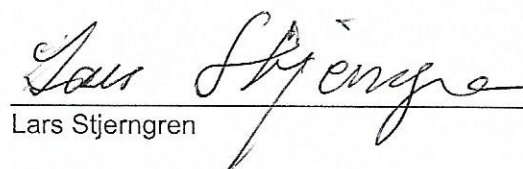
Underskrifter

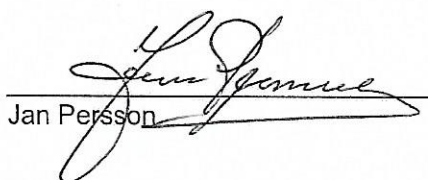
Sandviken 26, 4 2016


Patrick Proksch



Ulla Nilsson


Örjan Englund


Lars Stjerngren


Jan Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 6, 5 2016


Peter Gällstedt

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

OK

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, förvaltningsarvodet, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen och som är i överrensstämmelse med föreningens bokföring.

Då min granskning inte gett anledning till anmärkning, föreslår jag att verksamhetens överskott disponeras enligt styrelsens förslag samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sandviken den 6 maj 2016



Peter Gällstedt

Av BRF Dalslänningens årsstämma utsedd revisor