

Årsredovisning för

# **BRF DALSLÄNNINGEN**

785500-0266

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalslänningen, 785500-0266 får härmed uprätta årsredovisning för 2023.

### 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 2023-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Persson, Ordförande  
Ingela Hjelm Skoogh, Ledamot, sekr  
Erik Manneteg, Ledamot  
Jan Eriksson, Ledamot  
Stefan Backman, Ledamot

Suppleanter har varit: Eva Pettersson, Daniel Hansson och Fabian Lindh.

##### Valberedning

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

##### I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Jan Persson och Jan Eriksson.

##### Firmatecknare:

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

##### Revisorer:

Revisor har varit Carin Järvinen med Anders Bentzer som suppleant.

##### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Medlemsantal:

Föreningen har 137 st (135 st fg år) medlemmar. Under året har 12 st bostadsrätter (18 st fg år) överlåtit.

##### Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager för 2024:

- Pantsättningsavgift med 573 kr.
- Överlåtelseavgift av köparen med 1 433 kr.

##### Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

**Fastigheten:**

Föreningen äger fastigheten Dalslänningen 7 med tomt som består av 1 st flerbostadshus i 3-7 våningar med totalt 108 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 6 251 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

42 p-platser utan el

12 p-platser med el

12 p-platser med laddstolpe

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:

Samtliga takbrunnar på höghusen Hyttgatan är utbytta. Ny värmeväxlare. Byte av kallvattenledning.

Installerat 12 p-platser med laddstolpar.

**Planerat underhåll**

Tak- och stuprörsvärme på höghusen. Målning av källargångar. Installation VVS ventilation Mulligans. Ny mjukvara hissar.

**Föreningens ekonomi****Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift per 2023-12-31 uppgår till 666 kr/kvm.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, för Brf Dalslänningen är elförbrukning medräknat.

Budget för 2023 visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2% från och med 2023-01-01.

Budget för 2024 visar inget höjningsbehov, årsavgifterna höjdes med 2% från och med 1/1 2024.

**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/Tele2, Elis Mattor, BokaTvättid.nu, Gunnar Karlsen Sverige AB, Maserfrakt AB, Aimo Park Gästparkering,



Home Solutions och Gävleborgs Bevakning.  
Brandskydd Nordells, Exxelo/Gästrike Fastigheter, AssetBook för betallösning elförbrukning  
laddstolpar, Midroc för passersystem.

### Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024. Under 2023 har underhållsplanen färdigställts med startår 2024. För 2023 föreslås avsättning till yttre fond enligt 0,3% av taxeringsvärdet.

### Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	6 266 199	6 569 474
Resultat efter finansiella poster	444 702	1 294 773
Soliditet, %	53	52
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	666	637
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	66	61
Skuldsättning per kvm	1 332	1 378
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	1 735	1 796
Sparande per kvm	112	188
Räntekänslighet	3	3
Energikostnad per kvm	335	242

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom elförbrukning.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

### Not Eget kapital

	Medelms insatser	Yttre fond	Egna bostadsrätter	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	713 407	1 612 446	-21 025	9 934 963	1 294 773
Balansering av fg år resultat				1 294 773	-1 294 773
Avsättning yttre fond enl stadgar		181 149		-181 149	
Årets resultat					444 702
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>713 407</b>	<b>1 793 595</b>	<b>-21 025</b>	<b>11 048 587</b>	<b>444 702</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	11 048 587
årets resultat	444 702
<b>Totalt</b>	<b>11 493 289</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-181 149
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>11 312 140</b>

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

Handwritten signatures and initials: AS, OB, and several illegible signatures.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 266 199	6 569 474
Övriga rörelseintäkter		205 035	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 471 234</b>	<b>6 569 474</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-5 086 650	-4 395 608
Personalkostnader	4	-365 379	-337 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 442	-335 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 776 471</b>	<b>-5 069 164</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>694 763</b>	<b>1 500 310</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 477	6 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 538	-212 214
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250 061</b>	<b>-205 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>444 702</b>	<b>1 294 773</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>444 702</b>	<b>1 294 773</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>444 702</b>	<b>1 294 773</b>

Handwritten signatures and initials: SPB, HR, and others.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	19 904 227	20 182 843
Inventarier, verktyg och installationer	6	403 178	82 629
Summa materiella anläggningstillgångar		20 307 405	20 265 472
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20 307 405	20 265 472
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		107 557	115 312
Övriga fordringar		52 730	40 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		383 862	440 999
Summa kortfristiga fordringar		544 149	596 454
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		763 350	763 350
Summa kortfristiga placeringar		763 350	763 350
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 632 439	4 548 550
Summa kassa och bank		4 632 439	4 548 550
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 939 938	5 908 354
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		26 247 343	26 173 826



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		713 407	713 407
Fond Yttre underhåll		1 793 595	1 612 446
Egna Bostadsrätter		-21 025	-21 025
Summa bundet eget kapital		2 485 977	2 304 828
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 048 587	9 934 963
Årets resultat		444 702	1 294 773
Summa fritt eget kapital		11 493 289	11 229 736
<b>Summa eget kapital</b>		13 979 266	13 534 564
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	8 578 938	8 917 812
Summa långfristiga skulder		8 578 938	8 917 812
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 269 028	2 306 182
Leverantörsskulder		306 028	303 274
Skatteskulder		32 548	16 274
Övriga skulder		173 370	177 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		908 165	918 041
Summa kortfristiga skulder		3 689 139	3 721 450
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		26 247 343	26 173 826

HS B Am  
JB JK

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	444 702	1 294 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	324 442	335 690
	<u>769 144</u>	<u>1 630 463</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>769 144</b>	<b>1 630 463</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	49 245	-100 280
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 903	306 277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>826 292</b>	<b>1 836 460</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-366 375	-91 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-366 375</b>	<b>-91 800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-376 028	-341 182
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-376 028</b>	<b>-341 182</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>83 889</b>	<b>1 403 478</b>
Likvida medel vid årets början	<u>5 311 900</u>	<u>3 908 422</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>5 395 789</b>	<b>5 311 900</b>

HS  
 F SB  
 AM JK



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.

### 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	10

### Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 827 400	3 752 316
Årsavgifter lokal	382 728	381 372
Hysesintäkter lokaler	948 607	934 741
P-plats	270 699	238 629
EI	779 419	508 250
Övriga intäkter	57 346	754 166
<b>Summa</b>	<b>6 266 199</b>	<b>6 569 474</b>
 <i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Elstöd	205 035	
	<b>205 035</b>	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "B", "EM", "SA", and "JE".

### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	1 138 286	584 923
Elavläsning	36 900	37 186
Värme	1 119 290	989 098
Vatten och avlopp	470 183	401 053
Sophämtning	189 860	167 926
Snöröjning/sandning	90 919	57 100
Städning	107 953	93 622
Fastighetsskötsel	141 616	126 145
Kabel-TV	405 310	367 752
Bredband	12 358	9 223
Reparation	710 238	946 493
Hissar, rep och underhåll	17 138	25 300
Fastighetsskatt	242 630	242 630
Försäkring	61 248	60 442
Övriga fastighetskostnader	107 059	53 044
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	45 770	39 810
Redovisningstjänster	130 395	131 818
Revisionsarvode	2 750	2 500
Förvaltningskostnader	56 747	59 543
<b>Summa</b>	<b>5 086 650</b>	<b>4 395 608</b>


### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsens arvode	288 250	273 977
Sociala kostnader	77 129	63 889
<b>Summa</b>	<b>365 379</b>	<b>337 866</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 314 015	34 314 015
	34 314 015	34 314 015
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 131 172	-13 852 556
-Årets avskrivning enligt plan	-278 616	-278 616
	-14 409 788	-14 131 172
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 904 227</b>	<b>20 182 843</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>60 383 000</b>	<b>60 383 000</b>
-varav byggnad	46 200 000	46 200 000

IAS SO. JE  


### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	651 962	560 162
-Nyanskaffningar	366 375	91 800
	<u>1 018 337</u>	<u>651 962</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-569 333	-512 259
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-45 826	-57 074
	<u>-615 159</u>	<u>-569 333</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>403 178</b>	<b>82 629</b>

### 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	2 056 274
Swedbank -914	2032-06-23	3,37	104 538	1 045 376
Swedbank -413	2032-06-23	3,37	49 812	1 651 316
Swedbank -371	2025-09-25	1,10	60 000	2 055 000
Swedbank -397	2024-02-28	5,017	72 000	1 965 000
Swedbank -405	2032-06-23	3,37	-	2 075 000
			<u>341 182</u>	<u>10 847 966</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (amortering 2024)				-376 028
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån 2024)				-1 893 000
<b>Summa</b>				<u><b>8 578 938</b></u>
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				8 967 826

HS  
lm SB JE



### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<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

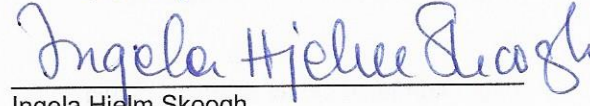
### Underskrifter

SANDVIKEN \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2024


2024-04-14

  
\_\_\_\_\_  
Jan Persson

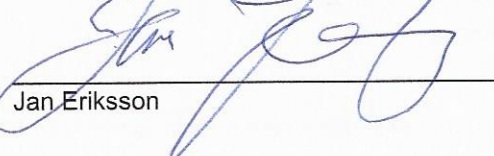
2024-04-14

  
\_\_\_\_\_  
Ingela Hjelm Skoogh

2024-04-15

  
\_\_\_\_\_  
Erik Manneteg

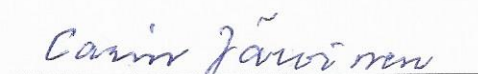
2024-04-16

  
\_\_\_\_\_  
Jan Eriksson

2024-04-16

  
\_\_\_\_\_  
Stefan Backman

Min revisionsberättelse har lämnats den 19, 4 2024

  
\_\_\_\_\_  
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.

