

Årsredovisning för

**BRF DAMMEN**

785000-0352

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DAMMEN, 785000-0352 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### Allmänt om verksamheten

#### Ändamål

Brf Dammen 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 Byggmästargatan 4 A -6 C i GÄVLE

#### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2014-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Gabert, Ordförande  
Karin Hansson, Sekreterare  
Helga Winkler, Kassör  
Helena Sjöholm, Ledamot  
Patrik Svedberg, Ledamot

Suppleanter har varit: Eva Östling, Harley Wennberg samt Ulrika Bergqvist.

#### Valberedning

Valberedare har varit: saknas.

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

Samtliga då alla enligt stadgarna väljs på ett år i taget.

#### Firmatecknare:

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

#### Revisorer:

Revisor har varit Carl-Erik Morelius.

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Medlemsantal:

Föreningen har 79 (fg år 76 st) medlemmar. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtit.

#### Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

#### Finansiering

Se not.

**Fastigheten:**

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus, en med 4 våningar och en med 3 våningar, sammanlagt 63 lägenheter, 4 uthyrda lokaler samt 3 st parkeringsplatser.

Den totala bostadsytan är ca 3877 kvm.

Tomtens yta är ca 2 820 kvm.

**Lägenhetsfördelning:**

1 lgh om 6 rum och kök

5 lgh om 5 rum och kök

22 lgh om 3 rum och kök

14 lgh om 2 rum och kök

13 lgh om 1 rum och kök

8 lgh om 1 rum och kokvrå

1 lokal a' 100 kvm; kontrakt gällande tills vidare.

1 lokal a' 36 kvm; kontrakt gällande tills vidare.

1 lokal a' 42 kvm; kontrakt gällande tills vidare.

1 förråd a' ca 7 kvm; kontrakt gällande tills vidare.

Genomsnittlig lokalhyra 278 kr/kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Osseéns försäkringsmäklare, försäkringsgivare är Folksam vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen uppmanar alla att teckna ett särskilt bostadsrättstillägg utöver hemförsäkringen.

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har ett taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, på 30 400 000 kronor, varav markvärde 7 600 000 kronor resp byggnadsvärde 22 800 000 kronor.

**Underhåll under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

Tömning av sandfång i gårdsbrunnar, Renovering av källartrappor och bättringsmålning av vattenskadade fönster.

**Planerat underhåll**

Målning av sophus och spolning av avloppsstammar.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stamrenovering	2003	
Fönsterrenovering	2009	
Tak-och fasadrenovering 6:an	2010-2011	
Trapphusrenovering	2012-2013	
Hissar 4:an	2012-2013	
Lägenhetsdörrar	2012-2013	

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 531 kr/kvm. Den för 2015 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov.

### Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med Fastighetssnabben AB.

Avtal om städning finns tecknat med Städtjänst AB.

Avtal om kabel-TV finns tecknat med Svenska Cantab.

### Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll, för att täcka årets underhållskostnader för år 2014 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2015.

Underhållsplan är upprättad under 2014.

## Resultat och ställning

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning (tkr)	2 272	2 271	2 010	1 917	1 784
Rörelseresultat (tkr)	560	158	163	365	109
Resultat efter finansiella poster (tkr)	227	-223	156	116	-100
Balansomslutning (tkr)	10 440	10 428	11 400	7 629	7 541
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/kvm)	531	559	493	469	436
Avgifts- och hyresbortfall (%)	-	-	-	-	-
Fond för yttre underhåll (tkr)	125	250	80	80	80
Likviditet (%)	71	31	191	61	61
Soliditet (%)	7	5	6	8	8
Bankskuld/kvm (kr)	2 390	2 465	2 542	1 716	1 716
Belåningsgrad/taxeringsvärde (%)	30	31	35	24	24
Avskrivning/kvm (kr)	94	115	80	80	80

## Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	194 964
Årets resultat	227 279
<b>Återstår till stämmans förfogande</b>	<b>422 243</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:</i>	
- Avsättning yttre fond enl underhållsplan	-125 000
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	34 591
<b>så att i ny räkning överföres</b>	<b>331 834</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 271 515	2 278 183
		2 271 515	2 278 183
Driftskostnader	3	-1 025 293	-1 410 611
Periodiskt underhåll		-34 591	-
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-84 756	-84 280
Övriga rörelsekostnader	4	-131 831	-134 160
Personalkostnader	5	-70 645	-47 311
Avskrivningar	6	-363 988	-444 010
<b>Rörelseresultat</b>		<b>560 411</b>	<b>157 811</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	86	58
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-333 218	-380 680
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>227 279</b>	<b>-222 811</b>
Bokslutsdispositioner		-	8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>227 279</b>	<b>-222 803</b>
Aktuell skatt		-	3 332
<b>Årets resultat</b>		<b>227 279</b>	<b>-219 471</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 822 108	10 169 902
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	45 410	54 492
Inventarier, verktyg och installationer	11	64 021	-
		9 931 539	10 224 394
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 931 539	10 224 394
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 819	1 733
Aktuell skattefordran		5 785	6 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 741	24 251
		32 345	32 234
<i>Kassa och bank</i>		476 211	171 149
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		508 556	203 383
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 440 095	10 427 777

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		197 800	197 800
Fond för yttre underhåll		119 568	289 768
		317 368	487 568
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		194 964	244 235
Årets resultat		227 279	-219 471
		422 243	24 764
<b>Summa eget kapital</b>		739 611	512 332
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 980 711	9 258 865
		8 980 711	9 258 865
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		166 864	167 325
Övriga kortfristiga skulder		287 172	299 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	265 737	190 059
		719 773	656 580
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		10 440 095	10 427 777

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	9 942 200	9 942 200

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Tilläggsupplysningar**

##### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Föreningen har valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFNAR 2012:1. Lättnadsreglerna, enligt kapitel 35.7, för övergång till K3 har tillämpats, vilket innebär att jämförelseåret inte har omräknats. Några omräkningar i ingående balanser mellan K3 och tidigare redovisningsprinciper har inte identifierats.

##### **Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

<i>Följande avskrivningsplaner har tillämpats</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Markanläggning	
Byggnads- och markinventarier	
Stomme	
Fasad	25
Tak	20
Inre ytskikt	25
Installationer	
Stam	50
Passagesystem	10
Dörrar	33
Hissar	33
Tvättmaskin	10

##### **Fordringar**

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar och skulder**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

##### **Inkomstskatt**

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt 22 %.

##### **Uppskjuten skatt**

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

##### **Finansiella instrument**

Saknas.



## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	2 049 990	2 165 668
Lokalhyror	46 169	42 000
Parkering	5 500	-
Kabel-TV	69 050	30 240
Dörravgift	70 918	6 490
Övriga avgifter	25 135	12 897
Övriga intäkter	4 753	20 888
<b>Summa</b>	<b>2 271 515</b>	<b>2 278 183</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ei	44 640	53 797
Värme	498 829	574 575
Sotning	22 995	-
Vatten och avlopp	110 138	97 421
Hissar	4 814	4 534
Sophämtning	76 373	83 702
Snöröjning	19 389	37 864
Städning	34 739	43 186
Kabel-TV	81 490	81 425
Reparation och underhåll	34 788	300 564
Fastighetsskötsel	73 768	69 830
Övriga fastighetskostnader	23 330	63 713
	<b>1 025 293</b>	<b>1 410 611</b>

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Försäkring	34 148	31 973
Revision	6 250	6 250
Redovisningstjänster	63 521	62 583
Övriga förvaltningstjänster	10 543	16 827
Medlemsavgifter	9 863	9 017
Övriga kostnader	7 506	7 510
<b>Summa</b>	<b>131 831</b>	<b>134 160</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2014-01-01- 2014-12-31	Varav män	2013-01-01- 2013-12-31	Varav män
Sverige	9	3	6	3
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvode	55 800	36 000
Löner och andra ersättningar:	-	-
Sociala kostnader	14 845	11 311
	<b>70 645</b>	<b>47 311</b>

## Not 6 Avskrivningar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader	347 794	434 928
Maskiner	9 082	-
Inventarier	7 112	9 082
	<b>363 988</b>	<b>444 010</b>

## Not 7 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter, övriga	86	58
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>58</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, övriga	333 218	380 680
<b>Summa</b>	<b>333 218</b>	<b>380 680</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	13 086 122	11 693 772
-Nyanskaffningar		1 392 351
Vid årets slut	13 086 122	13 086 123
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 916 220	-2 481 292
-Årets avskrivning	-347 794	-434 928
Vid årets slut	-3 264 014	-2 916 220
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 822 108</b>	<b>10 169 903</b>

### Varav mark

- -

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 30 400 000. Värdeår är 1955.

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder hyreshus	22 600 000	7 600 000	30 200 000
Lokaler	200 000		200 000
	22 800 000	7 600 000	30 400 000

## Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	123 445	123 445
	123 445	123 445
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-68 953	-59 871
-Årets avskrivning	-9 082	-9 082
	-78 035	-68 953
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 410</b>	<b>54 492</b>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	71 133	
	71 133	
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-7 112	
	-7 112	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 021</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	11 383	10 907
Kabel-TV	13 358	13 344
	<b>24 741</b>	<b>24 251</b>

## Not 13 Eget kapital

	Insatser/ stiftelsekapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	197 800	289 768	244 235	-219 471
Balansering fg års resultat			-219 471	219 471
Reservering till fond enl årsstämmobeslut		79 800	-79 800	
Disposition ur fond för utfört underhåll		-250 000	250 000	
Årets resultat				227 279
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>197 800</b>	<b>119 568</b>	<b>194 964</b>	<b>227 279</b>

## Not 14 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut	Skuld årets slut fg år
Stadshypotek -425	2015-03-01	2,18	91 182	2 873 101	2 964 283
Stadshypotek -134	2016-06-01	4,62	126 000	2 709 023	2 835 023
Stadshypotek -724	rörlig	1,71	-	200 000	200 000
Stadshypotek -386	2020-09-01	3,69	73 178	3 485 759	3 558 755
<b>Summa</b>			<b>290 360</b>	<b>9 267 883</b>	<b>9 558 061</b>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-287 172	-299 196
				<b>8 980 711</b>	<b>9 258 865</b>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				7 832 023	8 062 081

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

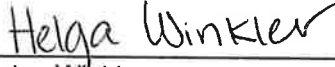
	2014-12-31	2013-12-31
Räntor	15 232	19 266
Förskottsbetalda avgifter/hyror	237 742	160 793
Revisor	10 000	10 000
Gästrike Vatten kreditfaktura	2 764	-
<b>Summa</b>	<b>265 738</b>	<b>190 059</b>


### Underskrifter

Gävle 13/4 2015

  
\_\_\_\_\_  
Anders Gabert

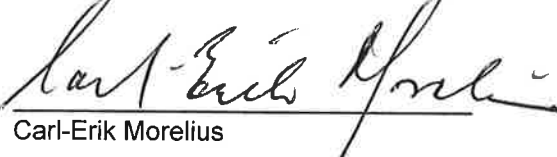
  
\_\_\_\_\_  
Karin Hansson

  
\_\_\_\_\_  
Helga Winkler

  
\_\_\_\_\_  
Helena Sjöholm

  
\_\_\_\_\_  
Patrik Svedberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2015

  
\_\_\_\_\_  
Carl-Erik Morelius

# Bokslutsrapport

## 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammen, org.nr 785000-0352

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dammen för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 22/4 2015

Carl-Erik Morelius  
Auktoriserad revisor

