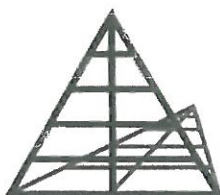


# ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SÖDRA HAMNEN



---

ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961

*de*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Hamnen, 716415-8961 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades och registrerades år 1988 och överlämnades av interimstyrelsen vid ordinarie föreningsstämma 1995. Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter - Thule 1, 2, och 3 - med adress Södra Smedjegatan 3-23 samt Södra Kungsgatan 2-40. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
1 rum och kök	13	
2 rum och kök	58	
3 rum och kök	149	
4 rum och kök	69	
5 rum och kök	10	
Bostäder	299	24 322
Lokaler (7st) och större förråd (3st)	10	1 319

Under året har alla lokaler varit uthyrda.

Byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Försäkringen regleras indexmässigt och omfattar bl a brand-, vattenlednings-, maskin-, inventarie- och ansvarighetsmoment.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Uno Höök	ordförande
Kent Stenman	vice ordförande
Lis-Mari Norberg	sekreterare
Göran Lindström	ledamot
Rolf Strömbäck	ledamot
Carl Pettersson	styrelsesuppleant
Gunilla Bresky	styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Lars Uno Höök, Rolf Strömbäck, Lis-Mari Norberg samt Gunilla Bresky.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Lars Uno Höök, Kent Stenman, Rolf Strömbäck , Göran Lindström, Lis-Mari Norberg, två i förening.

Löpande fastighetsskötsel och förvaltning handhas enligt avtal av följande entreprenörer, vilka alla har ansvarsförsäkring.

Se enligt nedan väsentliga avtal.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

### *Gjorda underhåll och investeringar*

2014 Lägenhetsombyggnation

2014 Tvättmaskiner

2014 Målning och fogning fasad

2015-2017 Målning

2015-2017 Nya tvättmaskiner och torktumlare

2015 Investerat i ny garagebelysning

2015 Investerat i 6 st nya p-platser

2016 Investerat i ny ledbelysning trapphus

2016 Renovering av pensionärsförbundets lokal samt samlingsrum

2016 Nya expansionskärl, fogning vissa delar av fasaden och ompackning samt oljebyte i hissar

2017 Byte ståldörrar i garage och sophus, byte garageportar, inköpt ny utemöbler och ompackning samt oljebyte i hissar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Nya tvättmaskiner inköpt så samtliga är utbytta, målning fasad klart och ompackning samt oljebyte i hissar färdigställt.

Styrelsen har uppdaterat sin underhållsplan årligen. De närmaste åren planerar styrelsen inte några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2017-06-13 utvändigt och 2018-01-10 invändigt. Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

### **Ekonomi**

Senaste förändringen gällande årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna skedde år 2017 då de sänktes med 17%. Hyrorna för garage- och parkeringsplatser har varit oförändrade sedan år 1995. 2018 höjs hyra för p-platser och garage enligt nya avtal fr.o.m 2018-04-01.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2017 uppgår till i genomsnitt 634 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 826 482 kr är enligt föreningens stadgar 0,3% av totala taxeringsvärdet 2016.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Stefan Rönnbäck och Sverker Hortlund som suppleant , vald av föreningen samt KPMG AB.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Eric Eriksson, Gun-Britt Larsson och Anna Drugge, med Eric Eriksson som sammankallande.



### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2017, varvid 57 röstberättigade medlemmar deltog samt 20 övriga.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Lunet
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö,sandning och utemiljö	BDX

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 441 (436) medlemmar. Under året har 25 lägenhetsöverlåtelser skett. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att fler än en person kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	31 776 847	1 743 153	9 126 778	54 631 644	4 341 309
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-04-20				4 341 309	-4 341 309
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-2 041 601	2 041 601	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			826 482	-826 482	
Årets resultat					1 410 988
	<b>31 776 847</b>	<b>1 743 153</b>	<b>7 911 659</b>	<b>60 188 072</b>	<b>1 410 988</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	60 188 072
Årets resultat	1 410 988
<b>Totalt att disponera</b>	<b>61 599 060</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **61 599 060**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.





**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

*Fleråsöversikt*

**Nyckeltal**

	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Ur Resultaträkningen, tkr</b>					
Rörelseintäkter	20 252	23 411	23 328	23 326	23 268
Rörelsekostnader	-11 838	-11 298	-9 348	-9 770	-11 054
Avskrivningar	-4 118	-4 025	-4 066	-3 985	-4 920
Finansnetto	-2 885	-3 747	-4 135	-4 829	-4 900
<b>Nettoresultat</b>	<b>1 411</b>	<b>4 341</b>	<b>5 779</b>	<b>4 742</b>	<b>2 394</b>
<b>Ur Balansräkningen, tkr</b>					
Omsättningstillgångar	9 109	5 581	6 722	6 467	4 417
Andelar o långfristiga fordringar	546	569	592	613	632
Anläggningar	216 237	219 805	222 524	225 918	228 843
<b>Summa tillgångar</b>	<b>225 892</b>	<b>225 955</b>	<b>229 838</b>	<b>232 998</b>	<b>233 892</b>
Kortfristiga skulder	4 910	5 266	6 303	6 491	7 385
Ej räntebärande kortfr. skulder	78	78	78	78	79
Räntebärande långfr. skulder	117 873	118 991	126 178	134 930	140 571
Yttre underhållsfond	7 912	9 127	10 090	8 794	9 015
Eget kapital exkl yttre uh-fond	95 118	92 493	87 189	82 705	76 842
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>225 891</b>	<b>225 955</b>	<b>229 838</b>	<b>232 998</b>	<b>233 892</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Årsavgifter bostäder, kr/m2	634	764	764	764	764
Driftskostnad, kr/m2	366	356	334	345	326
Låneskuld, kr/m2 *	4 648	4 706	5 028	5 370	5 620
Yttre underhållsfond, kr/m2	309	356	394	343	353
Likviditet i % **	186	106	107	100	60
Soliditet i % ***	46	45	42	39	37
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	3,0	3,1	3,5	3,5
Fjärrvärme/m2 total yta	61	62	55	56	56
Elkostnad /m2	65	66	70	75	76
Vattenkostnad/m2	30	29	29	28	27

\* Låneskuld,kr/m2 = Låneskuld är för hela föreningens totala yta bostad inkl.lokaler.

\*\* Likviditet = Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

\*\*\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 119 182 370 kr. Under året har föreningen amorterat 1 495 896 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar 80 år.

*Handwritten signature*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 133 751	23 230 677
Övriga rörelseintäkter	3	118 265	180 272
		<u>20 252 016</u>	<u>23 410 949</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-9 394 270	-9 197 975
Underhåll	5	-2 041 601	-1 789 669
Övriga externa kostnader	6	-161 218	-105 615
Personalkostnader	7	-240 645	-204 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-4 118 006	-4 024 879
		<u>-15 955 741</u>	<u>-15 322 891</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 296 275</b>	<b>8 088 058</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	9	32 483	33 832
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 161	3 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 918 931	-3 783 835
		<u>-2 885 287</u>	<u>-3 746 749</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 410 988</b>	<b>4 341 309</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 410 988</b>	<b>4 341 309</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 410 988</b>	<b>4 341 309</b>

*R*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	216 155 333	219 805 202
Inventarier	13	81 629	-
		<u>216 236 962</u>	<u>219 805 202</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	14	6 000	6 000
Andra långfristiga fordringar		539 532	563 209
		<u>545 532</u>	<u>569 209</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>216 782 494</b>	<b>220 374 411</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 812	1 204
Avräkning HSB Norr ek för		7 810 871	4 374 325
Övriga fordringar	15	86 426	95 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	779 653	585 259
		<u>8 702 762</u>	<u>5 056 405</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	406 278	524 257
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 109 040</b>	<b>5 580 662</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>225 891 534</b>	<b>225 955 073</b>

*fec*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 776 847	31 776 847
Upplåtelseavgift		1 743 153	1 743 153
Yttre underhållsfond	18	7 911 659	9 126 778
		<u>41 431 659</u>	<u>42 646 778</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		60 188 072	54 631 644
Årets resultat		1 410 988	4 341 309
		<u>61 599 060</u>	<u>58 972 953</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 030 719</b>	<b>101 619 731</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	117 872 666	118 991 290
Övriga långfristiga skulder		78 390	78 390
		<u>117 951 056</u>	<u>119 069 680</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	1 309 704	1 686 976
Leverantörsskulder		1 221 321	1 126 032
Aktuell skatteskuld		36 761	22 708
Övriga skulder	21	38 832	51 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 303 141	2 378 010
		<u>4 909 759</u>	<u>5 265 662</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>225 891 534</b>	<b>225 955 073</b>

*ps*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	1 410 988	4 341 309
Avskrivningar,extra ordinära kostnader	4 118 006	4 024 879
	<u>5 528 994</u>	<u>8 366 188</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 528 994</b>	<b>8 366 188</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-198 679	195 092
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	33 915	31 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 364 230</b>	<b>8 592 792</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	-549 766	-1 305 270
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-549 766</b>	<b>-1 305 270</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 495 896	-8 256 728
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 495 896</b>	<b>-8 256 728</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 318 568</b>	<b>-969 206</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 898 581</b>	<b>5 867 788</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 217 149</b>	<b>4 898 582</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	406 278	524 257
Avräkning HSB Norr ek för	7 810 871	4 374 325
	<u>8 217 149</u>	<u>4 898 582</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,2 % på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1315 kr/lgh för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag är 54 583 802.

#### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.om. 2015 och baseras på föreningens stadgar. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

#### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringar i brf:s likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt direkta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

*eli*

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017	2016
Avgifter	15 426 612	18 585 732
Hysesintäkter	2 297 741	2 281 308
Intäkter el	863 805	819 868
Intäkter uppvärmning	1 460 364	1 462 610
Intäkter bredband	1 620	1 620
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	38 707	46 339
Intäkter gemensamhetsutrymmen	52 100	39 800
	<b>20 140 949</b>	<b>23 237 277</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-7 198	-6 600
	<b>20 133 751</b>	<b>23 230 677</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskatt och övriga intäkter	118 265	59 847
Intäkt av engångskaraktär**	-	120 425
	<b>118 265</b>	<b>180 272</b>

\*\*Intäkten avser en återbetalning av felaktigt debiterad index på fastighetsskötselavtalet åren 2014 och 2015.

**Not 4 Drift**

	2017	2016
Fastighetsskötsel	1 416 761	1 470 305
Reparationer	1 435 105	1 260 536
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 658 809	1 691 448
Uppvärmning	1 573 707	1 581 173
Vatten	771 322	753 803
Renhållning	558 427	559 768
Förvaltningskostnader	377 587	347 402
Försäkring	209 164	123 568
Fastighetsskatt/avgift	566 125	552 072
Kommunikation och media		
Datakommunikation	360 304	358 144
Kabel-TV	466 959	440 749
Kostnad av engångskaraktär*	-	59 007
	<b>9 394 270</b>	<b>9 197 975</b>

\* Feldebiterad bränsleavgift för 1 lgh från 1994-2016 som reglerats.

**Not 5 Underhåll**

	2017	2016
Utfört underhåll lokaler	-	224 968
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	457 767	376 281
Utförd underhåll installationer	961 831	472 364
Utfört underhåll huskropp utvändigt	622 003	716 056
	<b>2 041 601</b>	<b>1 789 669</b>

*Per*

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Förbrukningsmaterial och -inventarier	20 247	47 554
Telefon och porto mm	30 688	16 796
Konsult och bankkostnader	77 336	18 081
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	15 613	18 693
Förenings - och medlemsaktivitet	17 334	4 491
	<u>161 218</u>	<u>105 615</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Vicevärd har varit Ola Wallgren

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

	2017	2016
Arvoden enligt stämmobeslut	175 300	151 900
Vicevärd	-	500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	46 077	36 449
Utbildning	2 500	-
	<u>227 377</u>	<u>190 849</u>

*Kostnader för fastighetsskötsel*

Sociala kostnader	-	135
Pensionskostnader	200	450
Försäkring/medlemskap Fastigo	10 680	10 680
Övriga personalkostnader	2 388	2 639
	<u>240 645</u>	<u>204 753</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017	2016
Byggnader	4 097 599	4 020 827
Inventarier	20 407	4 052
	<u>4 118 006</u>	<u>4 024 879</u>

**Not 9 Intäkter från långsiktiga fordringar**

	2017	2016
Ränteintäkter, anslutningslån Luleå Energi	32 483	33 832
<b>Summa</b>	<u>32 483</u>	<u>33 832</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	1 161	3 254
<b>Summa</b>	<u>1 161</u>	<u>3 254</u>





**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	2 918 931	3 783 674
Övriga finansiella kostnader	-	161
<b>Summa</b>	<b>2 918 931</b>	<b>3 783 835</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	339 253 891	337 948 621
- Årets anskaffningar	447 730	1 305 270
- Årets utrangeringar	-	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>339 701 621</b>	<b>339 253 891</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-61 000 000	-61 000 000
	-61 000 000	-61 000 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-76 844 520	-72 823 693
- Årets utrangering	-	-
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 097 599	-4 020 827
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 942 119</b>	<b>-76 844 520</b>
Bokfört värde byggnader	197 759 502	201 409 371
Bokfört värde mark	18 395 831	18 395 831
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>216 155 333</b>	<b>219 805 202</b>
Taxeringsvärde byggnader:	202 080 000	202 080 000
Taxeringsvärde mark:	73 364 000	73 364 000

**Not 13 Inventarier**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	306 226	306 226
Årets anskaffningar trädgårdsmöbler	102 036	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>408 262</b>	<b>306 226</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-306 226	-302 174
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-20 407	-4 052
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-326 633</b>	<b>-306 226</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>81 629</b>	<b>-</b>



**Not 14 Finansiella anläggningstillgångar**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel i SCB	6 000	6 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
Vid årets början	563 209	585 537
Amortering anslutningslån Luleå Energi	-23 677	-22 328
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>539 532</b>	<b>563 209</b>
<b>Totalt redovisat värde vid årets slut</b>	<b>545 532</b>	<b>569 209</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	9 232
Skattekonto	86 426	86 385
	<b>86 426</b>	<b>95 617</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Gemensamhetsel	335 586	333 151
Fastighetsförsäkring	235 814	32 306
Comhem	116 749	116 730
Alltele	567	490
Övriga fordringar	90 937	102 582
	<b>779 653</b>	<b>585 259</b>

**Not 17 Bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	-	2 500
Kapitalkonto	406 278	521 757
	<b>406 278</b>	<b>524 257</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2017-12-31	2016-12-31
Fondbehållning vid årets början	9 126 778	10 090 115
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	826 482	826 332
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-2 041 601	-1 789 669
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>7 911 659</b>	<b>9 126 778</b>

*R*

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta rörlig del</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
NOBK	2018-06-01	0,60%	26 715 750	27 150 000
NOBK	2019-02-13	0,75%	25 203 279	47 717 463
NOBK	2018-06-05	0,60%	16 304 433	16 486 295
NOBK	2019-11-13	0,85%	17 302 508	17 410 508
NOBK	2019-03-04	0,51%	11 656 400	11 914 000
NOBK	2018-03-01	0,67%	22 000 000	
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-1 309 704	-1 686 976
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>117 872 666</b>	<b>118 991 290</b>

Amorteringar inom 1 - 5 år beräknas uppgå till	6 873 640	8 434 880
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	110 999 026	110 556 410
	<b>117 872 666</b>	<b>118 991 290</b>

Föreningen har 1 SWAP-avtal med Nordea på 12 880 000 kr med en fast ränta på 2,08 som löper ut 2019-03-01.

Föreningen har 2 SWAP-avtal med Handelsbanken på 21 625 000 kr med en fast ränta på 2,93 som löper ut 2020-03-01 och den andra på 21 625 000 kr med en fast ränta på 2,84% som löper ut 2018-03-01.

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016</i>
Kortfristig del av långfristig skuld ( nästa års beräknade amorteringar)	1 309 704	1 686 976
	<b>1 309 704</b>	<b>1 686 976</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Momsskuld	38 584	46 956
Övriga kortfristiga skulder	248	4 980
	<b>38 832</b>	<b>51 936</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Räntor	52 731	59 739
Förutbetalda avgifter/hyror	1 683 563	1 616 632
Borevision	15 794	15 794
El	159 824	160 451
Fjärrvärme	230 424	182 330
Övrigt	160 805	343 064
	<b>2 303 141</b>	<b>2 378 010</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	338 294 000	338 294 000

*Eventalförpliktelser*

*Inga*

*Inga*

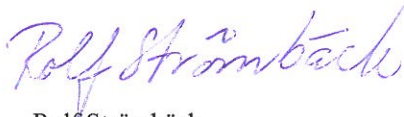
Luleå 2018-03-12



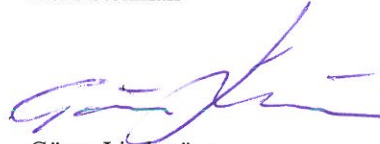
Lars Uno Höök



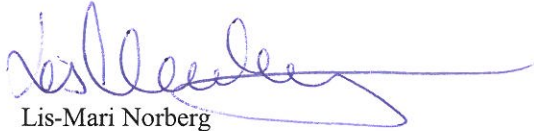
Kent Stenman



Rolf Strömbäck



Göran Lindström



Lis-Mari Norberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-03-23



Stefan Rönbäck  
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Södra Hamnen, org. nr 716415-8961

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Södra Hamnen för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen vald revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Av föreningen vald revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Södra Hamnen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

23 mars 2018

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Stefan Rönnbäck  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förmögenhetsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, 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 måste ske på grund 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, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är 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 långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen 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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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.

### 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. Tillsammans med övriga medlemmar utser man 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 förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk 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. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive 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 överlätas 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 i 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 nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller 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 motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande 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 olika frågor 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 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 betala 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 medlemmarnas 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 mm.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot 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 arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare 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 avgiften. 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

De



har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på 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 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 förfallana årsavgifter mm genom 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 i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

