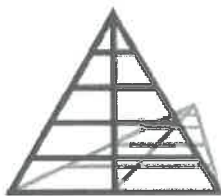


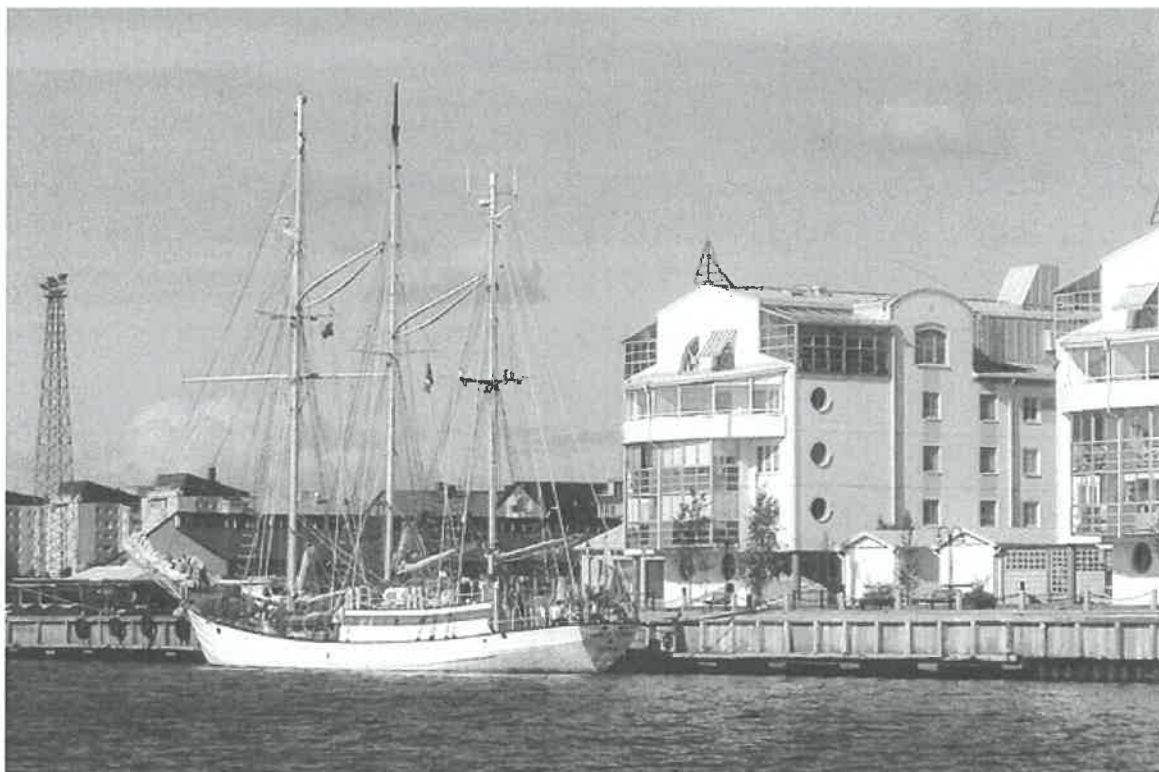
# ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SÖDRA HAMNEN**



---

ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961

*W*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Hamnen, 716415-8961 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning 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. Byggår för fastigheterna är 1992 samt 1993. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

| <u>Lägenhetstyp</u>                   | <u>Antal</u> | <u>Yta m<sup>2</sup></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                    |

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       |
| Anders Nyström     | ledamot           |
| Rolf Strömbäck     | ledamot           |
| Patrik Silverplats | styrelsesuppleant |
| Unni Ruthberg      | styrelsesuppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Lars Uno Höök, Rolf Strömbäck, Lis-Mari Norberg och Unni Ruthberg.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

### Firmatecknare

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

*K*

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 nya utemöbler och ompackning samt oljebyte i hissar.
- 2018 Byte av torktumlare, armaturer i gemensambhetsytor, avgasanläggning och kantsten runt blomrabatter.
- 2019 Nya torkskåp, torktumlare och installation belysning i slussar, div ytterbelysning och rörelsevakter i vindsgångar.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Nya torktumlare inköpt, resterande torkskåp är bytta under året.

Ny installation av belysningar i slussar och vindsförråd. Nya anslagstavlor är uppsatta i varje port.

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

Styrelsen har genomfört den stadgeentliga besiktningen invändigt januari och utvändigt i september 2019. Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

#### **Ekonomi**

Senaste förändringen gällande årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna skedde år 2017 då de sänktes med 17%.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter, avgiften för värmetillägg (60 kr/kvm ca 8%) är borttagen samt avgiftsfritt december.

Årsavgifterna 2019 uppgår till i genomsnitt 634 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta ej inräknad avgiftsfria månader.

Årets avsättning till underhållsfond 829 000 kr är enligt föreningens underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp per år.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Mona Blom och Rolf Öberg som suppleant, vald av föreningen samt KPMG AB.

#### **Valberedning**

Valberedningen har varit Gunnar Berglund, Leif Hjelte, Billy Larsson och Eric Eriksson, med Gunnar Berglund som sammankallande.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019 varvid 129 röstberättigade medlemmar deltog samt 18 övriga.

| Väsentliga avtal          |  | Leverantör   |
|---------------------------|--|--------------|
| Avtalstyp                 |  |              |
| Datakommunikation         |  | Lunet        |
| Kabel-TV                  |  | ComHem       |
| Administration            |  | HSB Norr     |
| Fastighetskötsel          |  | HSB Norr     |
| El                        |  | Luleå energi |
| Fjärrvärme                |  | Luleå energi |
| Snö,sandning och utemiljö |  | BDX          |
| Hissar                    |  | Schindler    |
| Portlåsen                 |  | Certego      |

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 444 (440) medlemmar. Under året har 20 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

|  | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Vid årets början                                       | 31 776 847            | 1 743 153              | 8 678 744               | 60 831 975             | 46 789 460     |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2019-05-16  |                       |                        |                         | 46 789 460             | -46 789 460    |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                       |                        | -989 523                | 989 523                |                |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                       |                        | 829 000                 | -829 000               |                |
| Årets resultat   |                       |                        |                         |                        | 473 019        |
|  | <b>31 776 847</b>     | <b>1 743 153</b>       | <b>8 518 221</b>        | <b>107 781 958</b>     | <b>473 019</b> |

*pe*

### Flerårsöversikt

|   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 18 448 | 20 756 | 20 134 | 23 231 | 23 267 |
| Resultat efter fin.poster i tkr         | 473    | 46 789 | 1 411  | 4 341  | 5 779  |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta* | 634    | 634    | 634    | 764    | 764    |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta           | 394    | 418    | 366    | 356    | 334    |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta               | 4 233  | 4 595  | 4 648  | 4 706  | 5 028  |
| Genomsnittlig ränta lån i %             | 1,6    | 1,8    | 2,4    | 3,0    | 3,1    |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta    | 332    | 338    | 309    | 356    | 394    |
| Soliditet i %**                         | 57     | 56     | 46     | 45     | 42     |
| Sparande, kr/m2 totalyta***             | 258    | 312    | 295    | 396    | 405    |

\* Årsavgifter= Ej inräknad avgiftsfria månader

\*\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

\*\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar/ återförda nedskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 108 540 570 kr. Under året har föreningen amorterat 9 267 072 kr, varav extra amorteringar 7 892 344 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar ca 79 år exkl.extra amorteringar med hänsyn till ändrad amorteringstakt.

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr        |
|---|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel |                    |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | 107 781 958        |
| Årets resultat  | 473 019            |
| <b>Totalt att disponera</b>                           | <b>108 254 977</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>108 254 977</b> |
|--------------------------------|--------------------|

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



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                   | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                               |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 18 447 737                        | 20 756 217                        |
| Övriga rörelseintäkter                               | 3          | 564 893                           | 448 827                           |
|  |            | 19 012 630                        | 21 205 044                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Drift  | 4          | -10 111 940                       | -10 715 558                       |
| Underhåll  | 5          | -989 523                          | -232 915                          |
| Övriga externa kostnader                             | 6          | -219 913                          | -94 801                           |
| Personalkostnader                                    | 7          | -276 363                          | -272 492                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 8          | -5 153 856                        | 39 034 246                        |
|  |            | -16 751 594                       | 27 718 480                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>2 261 036</b>                  | <b>48 923 524</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång | 9          | 29 536                            | 32 750                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter            | 10         | 1 376                             | 2 191                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 11         | -1 818 929                        | -2 169 005                        |
|  |            | -1 788 017                        | -2 134 064                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>473 019</b>                    | <b>46 789 460</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>473 019</b>                    | <b>46 789 460</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>473 019</b>                    | <b>46 789 460</b>                 |

*Je*

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 12         | 250 325 214        | 255 209 986        |
| Inventarier                                  | 13         | 40 815             | 61 222             |
|  |            | 250 366 029        | 255 271 208        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                    |                    |
| Andel i HSB Norr ek för                      | 14         | 6 000              | 6 000              |
| Andra långfristiga fordringar                |            | 487 801            | 514 425            |
|  |            | 493 801            | 520 425            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>250 859 830</b> | <b>255 791 633</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 5 229              | -                  |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |            | 11 121 506         | 12 876 466         |
| Övriga fordringar                            | 15         | 21 622             | 21 622             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16         | 773 711            | 845 188            |
|  |            | 11 922 068         | 13 743 276         |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 17         | -                  | 272 550            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>11 922 068</b>  | <b>14 015 826</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>262 781 898</b> | <b>269 807 459</b> |

80

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</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         | 8 518 221          | 8 678 744          |
|  |            | 42 038 221         | 42 198 744         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 107 781 958        | 60 831 975         |
| Årets resultat                               |            | 473 019            | 46 789 460         |
|  |            | 108 254 977        | 107 621 435        |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |            | <b>150 293 198</b> | <b>149 820 179</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19,23      | 69 353 001         | 64 155 455         |
| Övriga långfristiga skulder                  |            | 77 990             | 77 990             |
|  |            | 69 430 991         | 64 233 445         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 20         | 39 187 569         | 53 652 187         |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 460 402          | 1 114 636          |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 112 598            | 41 337             |
| Övriga skulder                               | 21         | 65 691             | 55 850             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22         | 2 231 449          | 889 825            |
|  |            | 43 057 709         | 55 753 835         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>262 781 898</b> | <b>269 807 459</b> |

00



## **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 1,5 % 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.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *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 1377 kr/lgh för 2019, 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 21,4 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.



**Not 2 Nettoomsättning**

|   | <i>2019</i>       | <i>2018</i>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Avgifter  | 12 855 510        | 15 426 612        |
| Hysesintäkter                                       | 3 127 440         | 2 991 947         |
| Intäkter el   | 902 953           | 775 460           |
| Intäkter uppvärmning                                | 1 460 364         | 1 460 364         |
| Intäkter bredband                                   | 1 620             | 1 620             |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 43 408            | 48 186            |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen                       | 60 650            | 52 300            |
|   | <b>18 451 945</b> | <b>20 756 489</b> |
| <i>Avgår</i>  |                   |                   |
| Rabatter/Avdrag                                     | -4 208            | -272              |
|   | <b>18 447 737</b> | <b>20 756 217</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskatt och övriga intäkter | 564 893           | 448 827           |
|                                     | <b>564 893</b>    | <b>448 827</b>    |

**Not 4 Drift**

|                                     | <i>2019</i>       | <i>2018</i>       |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 1 265 470         | 1 306 245         |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 390 467           | 465 356           |
| Reparationer                        | 1 366 562         | 2 365 080         |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                   |                   |
| El                                  | 1 543 715         | 1 599 990         |
| Uppvärmning                         | 1 627 591         | 1 514 743         |
| Vatten                              | 1 000 035         | 822 605           |
| Renhållning                         | 565 567           | 574 969           |
| Förvaltningskostnader               | 599 592           | 414 195           |
| Försäkring                          | 253 607           | 235 814           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 657 483           | 572 703           |
| Kommunikation och media             |                   |                   |
| Datakommunikation                   | 377 781           | 376 842           |
| Kabel-TV                            | 464 070           | 467 016           |
|                                     | <b>10 111 940</b> | <b>10 715 558</b> |

**Not 5 Underhåll**

|                                       | <i>2019</i>    | <i>2018</i>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 989 523        | 136 093        |
| Utfört underhåll mark                 |                | 96 822         |
|                                       | <b>989 523</b> | <b>232 915</b> |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                       | <i>2019</i>    | <i>2018</i>   |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial och -inventarier | 89 762         | 33 371        |
| Telefon och porto mm                  | 19 691         | 29 774        |
| Konsult och bankkostnader             | 79 076         | 15 390        |
| Bolagsverket, årsredovisningar, mm    | 2 584          | 1 853         |
| Förenings - och medlemsaktivitet      | 28 800         | 14 413        |
|                                       | <b>219 913</b> | <b>94 801</b> |

u

**Not 7 Personalkostnader**

2019 2018

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Vicevärd har varit Ola Wallgren

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

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden enligt stämmobeslut         | 209 500        | 203 800        |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 3 000          | 3 000          |
| Sociala kostnader förtroendevalda   | 52 660         | 50 265         |
| Utbildning                          |                | 1 250          |
|                                     | <u>265 160</u> | <u>258 315</u> |

*Kostnader för fastighetsskötsel*

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Pensionskostnader             | 200            | 200            |
| Försäkring/medlemskap Fastigo | 10 900         | 10 680         |
| Övriga personalkostnader      | 103            | 3 297          |
|                               | <u>276 363</u> | <u>272 492</u> |

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

2019 2018

|   |                  |                    |
|---|------------------|--------------------|
| Byggnader                               | 5 133 449        | 5 549 402          |
| Inventarier                             | 20 407           | 20 407             |
| Återföring av nedskrivning på byggnader |                  | -44 604 055        |
|   | <u>5 153 856</u> | <u>-39 034 246</u> |

**Not 9 Intäkter från långsiktiga fordringar**

2019 2018

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Ränteintäkter, anslutningslån Luleå Energi | 29 536        | 32 750        |
| <b>Summa</b>                               | <u>29 536</u> | <u>32 750</u> |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

2019 2018

|                      |              |              |
|----------------------|--------------|--------------|
| Övriga ränteintäkter | 1 376        | 2 191        |
| <b>Summa</b>         | <u>1 376</u> | <u>2 191</u> |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2019 2018

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 1 818 929        | 2 168 994        |
| Övriga finansiella kostnader              |                  | 11               |
| <b>Summa</b>                              | <u>1 818 929</u> | <u>2 169 005</u> |



**Not 12 Byggnader och mark**

|   | <i>2019-12-31</i>   | <i>2018-12-31</i>  |
|---|---------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                     |                    |
| -Vid årets början                                     | 339 701 621         | 339 701 621        |
| -Årets anskaffningar                                  | 248 677             | -                  |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>339 950 298</b>  | <b>339 701 621</b> |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>       |                     |                    |
| Nedskrivning av fastighet                             | -16 395 945         | -16 395 945        |
| Omklassificering                                      | 16 395 945          | -                  |
|   | -                   | -16 395 945        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                     |                    |
| -Vid årets början                                     | -86 491 521         | -80 942 119        |
| -Omklassificering                                     | -16 395 945         | -                  |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -5 133 449          | -5 549 402         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-108 020 915</b> | <b>-86 491 521</b> |
| Bokfört värde byggnader                               | 231 929 383         | 236 814 155        |
| Bokfört värde mark                                    | 18 395 831          | 18 395 831         |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>250 325 214</b>  | <b>255 209 986</b> |
| Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1992,1993           | 254 032 000         | 202 080 000        |
| Taxeringsvärde mark:                                  | 136 544 000         | 73 364 000         |

**Not 13 Inventarier**

|   | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                |                   |                   |
| Vid årets början                                      | 408 262           | 408 262           |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>          | <b>408 262</b>    | <b>408 262</b>    |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>         |                   |                   |
| Vid årets början                                      | -347 040          | -326 633          |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -20 407           | -20 407           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-367 447</b>   | <b>-347 040</b>   |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            | <b>40 815</b>     | <b>61 222</b>     |

*BJ*

**Not 14 Finansiella anläggningstillgångar**

|  | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade 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                             | 514 425        | 539 532        |
| Amortering anslutningslån Luleå Energi       | -26 624        | -25 107        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>        | <b>487 801</b> | <b>514 425</b> |
| <b>Totalt redovisat värde vid årets slut</b> | <b>493 801</b> | <b>520 425</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|             | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 21 622        | 21 622        |
|             | <b>21 622</b> | <b>21 622</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                      | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|----------------------|----------------|----------------|
| Gemensamhetsel       | 327 889        | 261 464        |
| Fastighetsförsäkring | 261 225        | 253 607        |
| Comhem               | 115 773        | 116 768        |
| Alltele              |                | 557            |
| Övriga fordringar    | 68 824         | 212 792        |
|                      | <b>773 711</b> | <b>845 188</b> |

**Not 17 Bank**

|              | 2019-12-31 | 2018-12-31     |
|--------------|------------|----------------|
| Kapitalkonto | -          | 272 550        |
|              | -          | <b>272 550</b> |

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

|   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                     | 8 678 744        | 7 911 659        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   | 829 000          | 1 000 000        |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -989 523         | -232 915         |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>8 518 221</b> | <b>8 678 744</b> |

EU

| <b>Not 19 Skulder till kreditinstitut</b>             |                          |              | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
|   | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> |                   |                   |
| Nordea  | 2019-03-04               |              |                   | 11 398 800        |
| Nordea  | 2020-02-12               | 0,85         | 22 000 000        | 22 000 000        |
| Nordea  | 2020-05-15               | 0,70         | 15 976 705        | 16 140 569        |
| Nordea  | 2021-05-14               | 0,87         | 26 178 750        | 26 447 250        |
| Nordea  | 2022-01-19               | 0,94         | 24 179 799        | 24 691 539        |
| Nordea  | 2023-11-13               | 0,85         | 20 205 316        | 17 129 484        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 108 540 570       | 117 807 642       |
| Nästa års amortering                                  |                          |              | -1 374 728        | -1 374 728        |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                          |              | -5 498 912        | -5 498 912        |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                          |              | 101 666 930       | 110 934 002       |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 108 540 570       | 117 807 642       |
| Avgår kortfristig del                                 |                          |              | -39 187 569       | -53 652 187       |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>69 353 001</b> | <b>64 155 455</b> |

Föreningen har stängt alla sina SWAP-avtal under 2019 med Nordea och Handelsbanken.

| <b>Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut</b> |  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld             |  |                   |                   |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar       |  | 1 374 728         | 1 374 728         |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår           |  | 37 812 841        | 52 277 459        |
|  |  | <b>39 187 569</b> | <b>53 652 187</b> |

| <b>Not 21 Övriga skulder</b> |  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|------------------------------|--|---------------|---------------|
| Momsskuld                    |  | 65 691        | 53 870        |
| Övriga kortfristiga skulder  |  | -             | 1 980         |
|                              |  | <b>65 691</b> | <b>55 850</b> |

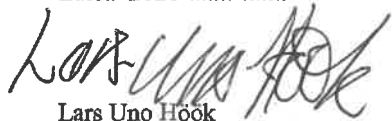
| <b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |  | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|--|--|------------------|----------------|
| Räntor   |  | 95 844           | 63 579         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                |  | 1 526 753        | 376 232        |
| Borevision   |  | 15 794           | 15 794         |
| El   |  | 143 770          | 151 274        |
| Fjärrvärme   |  | 203 931          | 222 396        |
| Övrigt   |  | 245 357          | 60 550         |
|  |  | <b>2 231 449</b> | <b>889 825</b> |

| <b>Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>            |  | 2019-12-31  | 2018-12-31  |
|--|--|-------------|-------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder |  | 338 294 000 | 338 294 000 |


*Eventalförpliktelser* *Inga* *Inga*



Luleå 2020-<sup>16/3</sup>.....




Lars Uno Höök



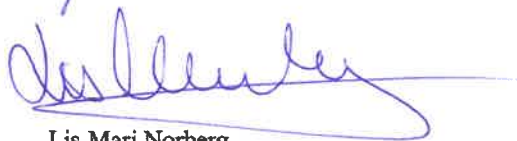
Kent Stenman



Rolf Strömbäck



Anders Nyström



Lis-Mari Norberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>03 25</sup>.....



Mona Blom  
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 bero. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpande 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 betryggande sätt.

---

#### 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

25 / 3 2020

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Mona Blom  
Förtroendevald 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 föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/fanspråktagande 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 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.

### 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 omförföring 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 det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom 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.

Ett 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 tidsbegränsning. 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 men 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 föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen 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 förfallna 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.