

Årsredovisning 2014/2015

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen
org.nr. 769614-0578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014/2015

Denna årsredovisning gäller för Bostadsrättsföreningen Kanalhusens (organisationsnummer 769614-0578) verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01 tom 2015-08-31.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter

Carolina Camén	ordförande
Thomas Åsberg	vice ordförande
Henrik Ruhe	sekreterare
Sofia Berggren	ledamot
Anders Haag	ledamot
Anders Wickström	ledamot
Lennart Åhs	ledamot

Styrelsesuppleanter

Malin Broberg from årsmöte 141124
Niklas Lehresjön
Sanna Olsson tom årsmöte 141124

Avgående styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Mandatperioden går ut, vid kommande ordinarie föreningsstämma, för styrelseledamöterna Carolina Camén, Sofia Berggren, och Lennart Åhs, samt suppleanterna Malin Broberg och Niklas Lehresjön.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats enligt stadgarna av förutom styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson, Wint AB.

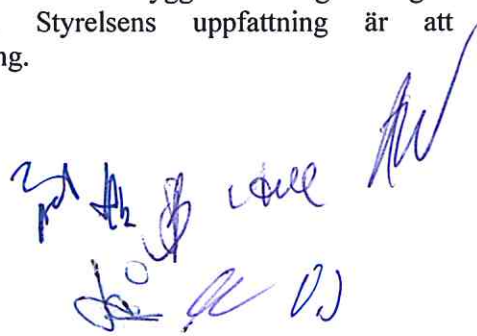
Valberedning

Mårten Mohlteus (ordförande i valberedningen), Adam Hertzberg.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen bildades vid föreningsstämma 21 februari 2006 och registrerades hos Bolagsverket, den 14 mars 2006. Fastigheten övertogs den 15 december 2011.

Styrelsens uppdrag är att verka för ett kostnadseffektivt, trivsamt och tryggt boende genom god förvaltning och genomförande av förbättringsåtgärder. Styrelsens uppfattning är att bostadsrättsföreningen Kanalhusen är en äkta bostadsrättsförening.



Förvaltning

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen har avtal med HSB Värmland att sköta den ekonomiska/administrativa och tekniska förvaltning av föreningen. I den tekniska förvaltningen ingår bland annat fastighetsskötseln som t.ex. städning av trappuppgångar. Föreningen har även snö- och isröjningsavtal med HSB Värmland.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med bland annat följande större leverantörer:

- HSB Värmland
- Karlstad Energi AB
- Stena Recycling AB
- Teliasonera Sverige AB
- Kone Hissar AB
- Nordisk Hiss i Värmland

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Sverige, som bland annat sköter hyresförhandlingarna för föreningens räkning.

Verksamheten, allmänt om verksamheten

Byggnader

Fastighetsbeteckningen är Lantmätare 8 i Karlstad och fastigheterna är taxerad som hyreshus. Totalt innehåller byggnaderna 184 bostadslägenheter med totalt 12 907 m², av dessa 184 bostadslägenheter är 18 (23) stycken lägenheter upplåtna med hyresrätt och föreningen har 1 övernattningslägenhet som disponeras av bostadsrättsinnehavare och hyresgäster, 10 lokaler (varav föreningen disponerar en som föreningskontor) med totalt 3 506 m² samt 101 garageplatser. Total area för fastigheten är 16 413 m².

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

Antal rum	Antal	Fördelning (%)
1	44	24
2	87	47
3	42	23
4	10	4
7	1	1
Total	184	100

Lokalhyresgäster

Föreningen har bland annat följande lokalhyresgäster:

- Karlstads kommun
- Fonus Ekonomisk förening
- Bad och Kök AB
- Gruppresor AB
- Studio Karisma HB

Garage

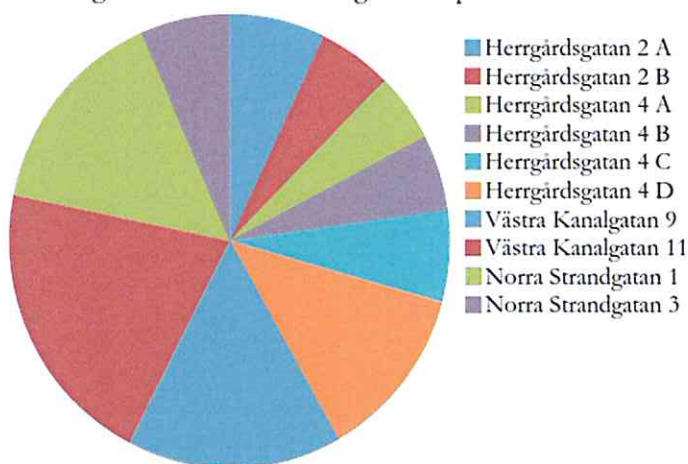
Föreningen har 101 garageplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster, baserat på en köordning.

Fastighetens läge och adresser

Fastigheten har ett mycket centralt läge, med domkyrkan i ena väderstrecket och nybyggda Carlstad Conference Centre i andra. De flesta lägenheterna har utsikt mot antingen kanalen eller Klarälven. Fastighetsadresserna är Herrgårdsgatan 2A, 2B, 4A, 4B, 4C och 4D, Västra Kanalgatan 9 och 11 och Norra Strandgatan 1 och 3. Samtliga adresser har postnumret 652 24 Karlstad. Fördelning av Kanalhusens 184 lägenheter per adress framgår nedan.

Adress	Antal lägenheter	Procentuell fördelning
Herrgårdsgatan 2 A	13	7.1
Herrgårdsgatan 2 B	10	5.4
Herrgårdsgatan 4 A	9	4.9
Herrgårdsgatan 4 B	10	5.4
Herrgårdsgatan 4 C	12	6.5
Herrgårdsgatan 4 D	23	12.5
Västra Kanalgatan 9	29	15.8
Västra Kanalgatan 11	38	20.7
Norra Strandgatan 1	28	15.2
Norra Strandgatan 3	12	6.5
Summa	184	100.0

Fördelning av Kanalhusens 184 lägenheter per adress



2
A1 A2 B1 A11
10 90 110

Handikappanpassning

Föreningen har genom aktiva åtgärder sett till att fastigheten är handikappanpassad. Det innebär att det är möjligt att med rullstol nå alla entréer utan trapphinder. En ramp med inbyggd uppvärmning vintertid innebär också att utryckningsfordon kan köra fram till alla fastigheterna.

Övernattningslägenhet

Föreningen har en liten lägenhet för möjlig tillfällig övernattning för medlemmar och deras gäster. Intresset för att använda lägenheten har dock varit relativt litet. Styrelsen utvärderar användningen regelbundet och beaktar den kostnad som lägenheten innebär. Med dagens beläggning är en upplåtelse av lägenheten till bostadsrätt det bästa utifrån ett ekonomiskt perspektiv.

Försäkring

Föreningens fastigheter har under verksamhetsåret 2014/2015 varit försäkrade hos Länsförsäkringar Värmland. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringen omfattar även bland annat ansvarsförsäkring i de fall då föreningen skulle anses skadeståndsskyldig och ansvarsförsäkring för styrelse. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för bostadsrättsinnehavarna.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2014/2015

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 24 november 2014 i kongressalen, Värmlands museum.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 21 ordinarie styrelsemöten och sju möten per capsulam. Möten som genomförts per capsulam har främst rört nya in-och utträden i föreningen, där det förelegat en kort tid till tillträdesdatum. Styrelsen sammanträder som regel första tisdagen i varje månad. Den nya styrelsen hade konstituerande möte den 2 december 2014. Styrelsens ledamöter har mellan styrelsesammanträden haft kontinuerlig kontakt via epost och telefon. Förutom ordinarie styrelsemöten har arbetsgrupper under det gångna verksamhetsåret haft diskussioner och möten.

Vice värd

Föreningen inte haft en vicevärd under året. Styrelsen för bostadsrättsföreningen genomför en utredning för att utreda hur vice-värdsfunktionen skall fungera och skötas i framtiden.

Antal medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 166.

Upplåtelse

Under verksamhetsåret har föreningen sålt fyra lägenheter som tidigare hyrts ut som hyresrätter. Föreningen har 19 hyreslägenheter kvar i besittning inklusive övernattningslägenheten.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter

Årsavgifterna höjdes inte under 2014/2015. Årsavgiften för bostadsrättslägenheter uppgår i genomsnitt till 597 kr/m²/år.

Hyror

Hyreslägenheterna fick efter förhandlingen en hyreshöjning motsvarande ca 20 kr/m²/år från och med 1 april 2015

Medlemsaktiviteter

Under året genomfördes i maj en arbetsdag där samtliga medlemmar inbjöds för att rensa bort skräp i källargångarna, klippa buskar, måla och utföra småarbeten. Dagen möjliggjorde att medlemmar träffades. Förutom styrelse kom cirka 35 personer.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, daterad juli 2014, för kommande underhåll i ett 40-årsperspektiv, inklusive uppskattade kostnader. Föreningen genomför underhållet i enlighet med denna plan. Styrelsen arbetar på att förbättra uppföljningen av de underhållsåtgärder som genomförs.

Amortering av lån

Under verksamhetsåret (2014-12-03) förföll ett av föreningens lån på 50 miljoner kronor, med en fast ränta på 3,21 procent. Med föreningens starka ekonomiska läge har dessa pengar hanterats på följande sätt.

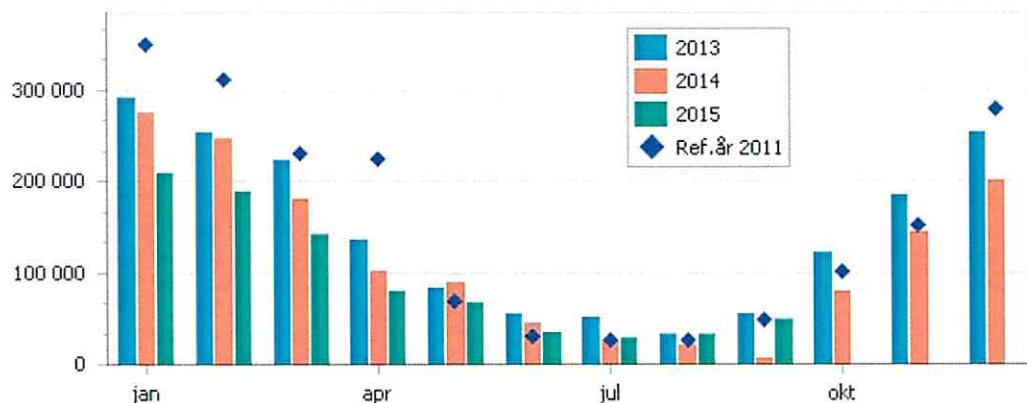
- 17 miljoner har amorterats.
- 33 miljoner har lagts om som lån med 3 månaders bindningstid till betydligt lägre ränta.

Denna åtgärd innebär en besparing på över en miljon kronor årligen.

Energieffektiviseringar

Föreningen har investerat i ett större värmeåtervinningssystem där värmen i frånluften från två garage tas tillvara. Dessutom har föreningen installerat värme-optimeringssystemet Enreduce, för att bättre kunna reglera inomhustemperaturen i lägenheterna. Föreningen har också uppgraderat en mindre frånluftsvärmepump. I kombination med kontinuerliga förbättringar i enlighet med det energioptimeringsprogram som föreningen följer så har energin för att värma upp fastigheten stadigt sjunkit stadigt sedan referensåret 2011, som framgår av grafen nedan.

Fjärrvärme (kWh), normalårskorrigerat

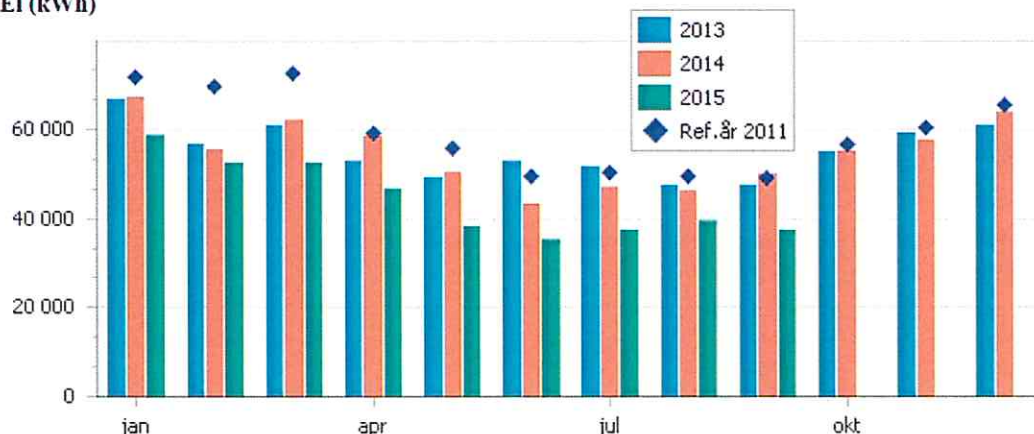


Motsvarande kostnader har ackumulerat sjunkit med ca 33 procent eller med motsvarande 350 000 kr hittills inklusive skatt och moms, normalårs-korrigerat. Vid jämförelse mellan åren behöver även hänsyn tas till enskilda års väderförhållanden.

Även effektiviseringar beträffande elförbrukningen har genomförts med goda resultat. Exempelvis har belysningsarmaturer i viss utsträckning ersatts med LED-belysning. Utbyte till nya hissar, med start i maj 2015, med betydligt högre energieffektivitet kommer att påverka elförbrukningen framgent i positiv riktning. Elförbrukningen de senaste åren framgår av grafen nedan.

Handwritten signature and initials in blue ink.

EI (kWh)



Kassaflöde

Genom god hushållning, sjunkande räntor, energieffektiviseringar och bättre uppföljning av avtal har föreningens positiva kassaflöde förbättrats under verksamhetsåret och uppgår till ca 3,9 miljoner kronor, exklusive extra amortering på lån med 17 mkr. Det är styrelsens uppfattning att kassaflödet kommer att vara positivt för den ordinarie verksamheten budgetåret 15/16. Se övrigt kommentarer kring kommande underhåll & investeringar. Kassaflödet framgår på sidan 14.

Anledningen till den stora differensen mellan årets resultat och förändring av eget kapital härrör främst från lägenhetsförsäljningar. Dessa redovisas heller inte som en intäkt utan påverkar direkt föreningens bundna egna kapital. Föreningens soliditet har som jämförelse ökat med 3 procentenheter under verksamhetsåret.

Genomfört underhåll och projekt under verksamhetsåret 2014/2015

Nya hissar

Vissa av föreningens hissar har haft fel och brister som har orsakat betydande kostnader för reparationer och service.

Underhållsplanen, tekniska besiktningar samt myndighetsbesiktningar av föreningens hissar har fastslagit att styrsystem, hydraulik/hissmaskineri samt dörrar har varit i så dåligt skick att styrelsen har bedömt att de måste bytas ut. Styrelsen genomfört en upphandling där flera anbud har inkommit. Genom ett gediget arbete med jämförelser av olika alternativs kostnader, har styrelsen kommit fram till att det i längden blir mest kostnadseffektivt att investera i helt nya hissar. Därigenom förlängs den tekniska livslängden samtidigt som driftkostnaderna i form av energiförbrukning minskar avsevärt. Utöver att kostnaderna för nya hissar blir lägre än kostnaden för modernisering av befintliga hydraulsystemhissar, ökar prestandan. Hissarnas hastighet blir 1 m/s istället för tidigare 0.6 m/s och maxlasten ökar med över 50 procent. Upphandlingen har under verksamhetsåret slutförts och nya hissar har installerats på Norra Strandgatan 1 och Norra Strandgatan 3.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Brandsäkerhet

I syfte att säkerställa brandskyddet har styrelsen för bostadsrättsföreningen initierat ett systematiskt brandskyddsarbete baserat på lagar, regler, råd och anvisningar från bland annat Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB). Detta innebär att ett helhetsgrepp tas om brandskyddet och ett systematiskt sätt att arbeta, både med att förebygga och minska konsekvenserna vid en eventuell brand. Arbetet har inletts med att utreda och etablera en organisation och inventera utrymningsvägar.

Planeringar på innegården

Under året har planteringar skett på innegårdarna för att öka trivseln för de boende.

Reparationer och underhåll

Under året har flertalet reparationer och underhåll skett. Bland annat har ny dörr installerats på Herrgårdsgatan 4D. Delar av stuprännorna på Herrgårdsgatan har bytts ut. Pumpar i garagen har ersatts. Mindre reparationer sker kontinuerligt, liksom underhåll av hyreslägenheter och hos hyresgäster.

Redovisningsregler

Årsredovisningslagen ställer krav på att föreningen upprättar en överskådlig årsredovisning i enlighet med god redovisningssed. För upprättande av årsredovisning med bokslut för verksamhetsår som påbörjas 1 januari 2014 finns två regelverk att välja mellan, nämligen s.k. K2 eller K3-regelverken. Med hänsyn till Bostadsrättsföreningen Kanalhusens relativa storlek samt gjorda och planerade investeringar (nytt inpasseringssystem, nya hissar, energibesparingar etc.) har styrelsen beslutat av välja redovisning enligt K3-regelverket.

Enligt K3 skall komponentredovisning tillämpas vid redovisning av föreningens byggnader. Den ursprungliga anskaffningen skall delas upp i betydande komponenter varav byggnadsstommen utgör den största. De olika komponenterna skall sedan skrivas av under för varje komponent beräknade kvarstående nyttjandeperiod. Avskrivningarna ska ske linjärt med lika stor summa varje år. Detta är något som styrelsen har arbetat med under året och diskuterat. Till och med bokslutet 12/13 har föreningen kunnat använda sig av en progressiv avskrivning. Progressiv avskrivning innebär att avskrivningen i början av avskrivningsperioden är låga för att sedan öka i storlek. Bokföringsnämnden har i beslut den 28 april 2014 fastslagit att progressiv avskrivning inte längre får tillämpas. Istället skall avskrivning ske linjärt över nyttjandeperioden.

Framtida händelser efter räkenskapsåret

Lån som förfaller

Ett lån på totalt 54 miljoner kronor kommer att löpa ut 2016-12-05. Lånets ränta ligger idag fast med en räntesats på 3,58 procent, vilket kostar föreningen 1 933 200 kronor årligen. Utifrån dagens prognoser om det framtida ränteläget är det mycket som talar för att det är möjligt att sänka föreningens räntekostnader då detta lån förfaller, dels för att räntan blir lägre, dels för att föreningen kan ha möjlighet att amortera, beroende på eventuella försäljningar av bostadsrätter som kan uppkomma om någon/några av föreningens 18 hyresgäster flyttar.

Mot bakgrund av detta har styrelsen handlingsfrihet vad gäller möjligheter att binda lån för längre perioder för att minska risker vid framtida eventuella räntehöjningar. Styrelsen ser över och utvärderar den frågan.



Fasad- och takrenovering

Enligt den detaljerade underhållsplanen som framtagits har det framkommit att föreningen kommer behöva göra fasad- och takrenoveringar. I första hand är det fasaden på Herrgårdsgatan som behöver åtgärdas. Takrenoveringar och takmålningar behöver och ske på flera av fastighetens tak. Upphandlingar av dessa arbeten kommer att ske.

Renovering och/eller utbyte av hissar

De nio stycken hissarna i föreningens byggnader är i varierande ålder där den äldsta hissen är runt 60 år och de flesta mellan 20-25 år. Under en sexårsperiod räknar föreningen med att samtliga hissar kommer att bytas ut. Det kommer att medföra att föreningens nu höga servicekostnader kommer att minska.

Under hösten 2014 och våren 2015 upphandlades två nya hissar som enligt plan kommer vara färdiginstallerade under oktober 2015. Under kommande verksamhetsår beräknas ytterligare tre hissar upphandlas och bytas ut. Dessa är hissarna på Västra Kanalgatan 11, Västra Kanalgatan 9 samt Norra Kyrkogatan 6.

Upprustning av entréer

Flertalet av fastighetens lägenheter byggdes 1994 och dess entréer har inte upprustats sedan dess. Därför är slitaget i vissa delar av fastigheten påtagligt. Speciellt gäller det golvbeläggning i form av linoleummattor. I entrén med valv mot Herrgårdsgatan och i gången innanför denna är golvbeläggningen av källarkaraktär och i dåligt skick. Styrelsen planerar att upprusta entéerna genom att lägga nytt golvmaterial med bättre ålderbeständighet samt att måla om väggar och tak.

Förutom att det ökar trivseln för boende så förenklar det också städningen av dessa arealer. Samtidigt innebär det en ansiktslyftning för hela kvarteret vilket ökar värdet för lägenheterna. Det gynnar både när medlemmar som säljer sina bostadsrätter och föreningen som allt eftersom säljer de lägenheter som nu hyrs ut.

Nya garageportar

De tre stycken garageportarna i föreningens fastigheter är gamla och slitna och två är så kallade vikportar. Samtliga portar har krånglat vid flertal tillfällen vilket medfört stora reparationskostnader men också en möjlighet för obehöriga att ta sig in i garagen nattetid. Upphandlingar av de tre portarna kommer att ske och om allt går enligt plan installeras under hösten 2015. Förutom att reparations- och underhållskostnader väntas minska innebär dessa portar också en energibesparing då portens öppningsbara areal minskar, vilket bättre bevarar värmen i garaget.

Brandsäkerhet

Det initierade brandskyddsarbetet kommer att fortsätta för att etablera en organisation inom föreningen.

Organisationseffektiviseringar

Styrelsen kommer även under kommande verksamhetsår att fortsätta arbetet för att skapa kostnadseffektivitet, trivsel och trygghet i föreningen. Styrelsen kommer också att se över vice-värdsfunktionen och hur denna skall skötas i framtiden.



EKONOMI

Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -2570 tkr. Detta beror i huvudsak på att avskrivningarna på föreningens byggnad under året har ökat med 3,4 mkr till följd av byte till nytt redovisningsregelverk (BFNAR 2012:1 (K3)). Samtidigt har föreningens driftskostnader minskat samt räntekostnader för föreningens lån.

Noterbart är att föreningen, trots årets "siffermässiga förlust" under året har förstärkt det egna kapitalet genom försäljning av bostadsrätter.

Flerårsöversikt	14/15	13/14	12/13	11/12 8 mån
Nettomsättning tkr	12 661	12 389	13 054	9 281
Res efter fins. tkr	- 2 570	- 978	127	-319
Soliditet	53%	50%	49%	46%
Balansomslutning tkr	304 695	320 184	314 949	317 528

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Enligt föreningens ekonomiska plan skall varje år ett belopp motsvarande, 0,45 procent av fastighetens taxeringsvärde reserveras till fond för yttre underhåll, motsvarande 673 200 kr.

På grund av balanserat underskott föreslås ingen reservering för innevarande år.

Balanserat resultat	-621 168
Årets resultat	- 2 570 204
	- 3 191 372

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 433 201
Överföring till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-2 758 171
	-3 191 372

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	12 661 033	12 389 149
Övriga rörelseintäkter		2 692	-3
Summa rörelseintäkter		12 663 725	12 389 146
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-4 791 913	-5 401 071
Övrig externa kostnader		-214 512	-142 627
Underhåll enligt plan		-433 201	-574 879
Personalkostnader och arvoden	3	-203 705	-280 449
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 953 905	-1 581 206
Summa rörelsekostnader		-10 597 236	-7 980 232
Rörelseresultat		2 066 490	4 408 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178 996	319 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 815 689	-5 706 415
Summa finansiella poster		-4 636 693	-5 387 094
Resultat efter finansiella poster		-2 570 204	-978 180
Årets resultat		-2 570 204	-978 180

BALANSRÄKNING

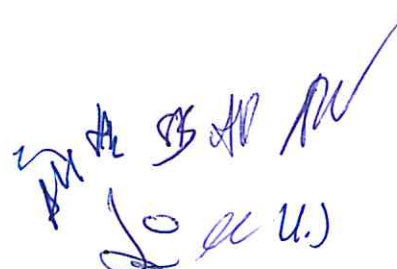
Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	293 524 793	298 456 541
Inventarier, verktyg och installationer	5	41 657	63 814
Pågående nyanläggningar	6	1 369 849	0
Summa materiella anläggningstillgångar		294 936 299	298 520 355
Summa anläggningstillgångar		294 936 299	298 520 355
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		29 527	12 105
Övriga fordringar	7	50 555	49 574
Aktuell skattefordran		72 391	77 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	159 379	264 970
Summa kortfristiga fordringar		311 852	403 824
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	10 000 000
Kassa och bank	9	8 219 226	11 259 354
Summa omsättningstillgångar		8 531 078	21 663 179
SUMMA TILLGÅNGAR		303 467 377	320 183 534

Eget kapital och skulder

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		148 907 535	146 228 089
Upplåtelseavgifter		5 504 259	3 948 705
Fond för yttre underhåll		9 226 004	9 800 884
Summa bundet eget kapital		163 637 798	159 977 678
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-621 168	-217 867
Årets resultat		-2 570 204	-978 180
Summa fritt eget kapital		-3 191 372	-1 196 047
Summa eget kapital		160 446 427	158 781 631
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	138 500 000	141 000 000
Summa långfristiga skulder		138 500 000	141 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 500 000	17 000 000
Leverantörsskulder		526 366	402 419
Övriga skulder	12	156 207	179 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 338 378	2 820 308
Summa kortfristiga skulder		4 520 951	20 401 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 467 377	320 183 534

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	14		
Fastighetsinteckningar		168 600 000	168 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



 (S. U.)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 570 204	-978 180
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde		
Avskrivningar	4 953 905	1 581 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 383 701	603 026
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av insatser och upplåtelseavgifter	4 235 000	4 365 000
Ökning (-) / minskning(+) kortfristiga fordringar	91 972	-46 461
Ökning(+) / minskning(-) av kortfristiga skulder	-15 880 953	1 847 342
Kassaflöde från löpande verksamhet	-9 170 280	6 768 907
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-1 369 849	-1 040 325
Finansieringsverksamhet		
Ökning(+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-2 500 000	0
Årets kassaflöde	-13 040 129	5 728 582
Likvida medel vid årets början	21 259 354	15 530 773
Likvida medel vid årets slut	8 219 226	21 259 354

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2014/15 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013/14 enligt K3:s princip. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Apartment Bostad IV AB, orgnr 556705-7962, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är väsentligt mycket lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgår till 210 300 000 Kr.

I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i dotterbolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Av noten för byggnad framgår bokfört värde och föreningens skattemässiga värde av fastigheten.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2,25
Inventarier	20,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden föreslås av styrelsen och beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

Föreningen bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med FAR RedU 9. Detta innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 299 502 690 kr. Värdet är därmed i enlighet med ekonomisk plan. Bokfört värde överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppskjutna skatten med 0 kr.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad som tidigare har tidigare avskrivits linjärt över 150 år.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014/15	2013/14
Hysesintäkter lokaler, garage	4 217 169	3 919 820
Hysesintäkter bostäder	1 510 139	1 737 946
Årsavgifter bostäder	6 995 629	6 878 426
Överlåtelse- och pantavgifter	60 001	50 440
Brutto	12 782 938	12 586 632
Hysesbortfall bostäder	-109 855	-130 712
Hysesbortfall övrigt	-12 050	-66 771
Summa nettoomsättning	12 661 033	12 389 149
2 Drift- och fastighetskostnader	2014/15	2013/14
Fastighetsskötsel och städning	-662 562	-605 707
Löpande underhåll/Reparationer	-432 251	-786 191
Uppvärmning	-1 077 983	-1 154 770
El	-516 034	-713 995
Vatten	-360 029	-358 275
Sophämtning	-263 806	-254 167
Övriga avgifter	-112 966	-128 682
Förvaltningskostnader	-476 999	-466 005
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-514 712	-509 928
Försäkringspremier	-86 145	-77 117
Övrigt	-288 427	-346 233
Summa drift- och fastighetskostnader	-4 791 913	-5 401 071
3 Personalkostnader och arvoden	2014/15	2013/14
Löner för anställda och vicevärd	-12 500	-150 000
Styrelsearvoden	-136 535	-102 421
Sociala avgifter	-54 670	-28 028
Summa personalkostnader och arvoden	-203 705	-280 449

Föreningen har ingen anställd personal. Vicevärden slutade sin tjänst september 2014.

4 Byggnader och mark**2015-08-31 2014-08-31**

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Lantmätaren 8 i Karlstad.
De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 år till 120 år.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 686 794	219 646 469
Årets investeringar		1 040 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 686 794	220 686 794
Ingående ackumulerade avskrivningar	2 496 974	937 925
Årets avskrivningar	4 931 748	1 559 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 428 722	2 496 974
Anskaffningsvärde mark	80 266 721	80 266 721
Utgående redovisat värde byggnader och mark	293 524 793	298 456 541

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-08-31
Ursprunglig byggnad	220 686 794	2 496 974	4 931 748		213 258 072
Byggnader	220 686 794	2 496 974	4 931 748		213 258 072

Mark		80 266 721
	2015-08-31	2014-08-31

Summa byggnader och mark	293 524 793	298 456 541
---------------------------------	--------------------	--------------------

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 149 600 000 Kr (149 600 000 Kr). Värdeår 1992.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	94 000 000	27 000 000	121 000 000
Lokaler	22 800 000	5 800 000	28 600 000
	116 800 000	32 800 000	149 600 000

5 Inventarier, verktyg och installationer**2015-08-31 2014-08-31**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 782	110 782
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 782	110 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	46 968	24 811
Årets avskrivningar	22 157	22 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	69 125	46 968
Utgående redovisat värde	41 657	63 814

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar**2015-08-31 2014-08-31**

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	1 369 849	0
Utgående redovisat värde	1 369 849	0

Pågående nyanläggning avser renovering av hissar N:a Strandgatan 1 och 3 . Beräknad utgift uppgår till ca 1,63 miljoner och beräknas vara färdig oktober 2015. Nyttjandeperioden bedöms till 25 år.

Utgående redovisat värde utgör värdehöjande del enligt byggtekniker vilken kommer att aktiveras när allt är färdigt.

7 Övriga fordringar **2015-08-31** **2014-08-31**

Skattekonto	50 555	49 574
Summa övriga fordringar	50 555	49 574

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2015-08-31** **2014-08-31**

Ränteintäkter	57 937	207 230
Försäkring	21 817	20 690
Karstad Energi sept	16 369	0
Nordisk Hiss	12 707	0
Renhållning	0	27 000
Telia	9 037	10 050
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 512	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 379	264 970

9 Kassa och bank **2015-08-31** **2014-08-31**

Handelsbanken	2 586 499	2 749 995
SBAB	5 632 707	8 509 340
Swedbank	19	19
Summa kassa och bank	8 219 226	11 259 354

10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 228 089	3 948 705	9 800 884	-217 867	-978 180
Under året erlagda insatser	2 679 446	1 555 554			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-403 301	978 180
Årets avsättning enligt underhållsplan					
Årets uttag enligt underhållsplan			-574 879		
Årets resultat					-2 570 204
Belopp vid årets utgång	148 907 535	5 504 259	9 226 005	-621 168	-2 570 204

Av föreningens 184 lägnheter är 19 hyresrätter (inkl föreningens uthyrningslgh) och resterande 165 upplåtna med bostadsrätt.

11 Skulder till kreditinstitut **2015-08-31** **2014-08-31**

Långgivare	Räntesats	Löptid		
SBAB	4,01%	2011-12-15 - 2021-10-25	54 000 000	54 000 000
SBAB	3,58%	2011-12-15 - 2016-12-05	54 000 000	54 000 000
SBAB	0,68%	2015-06-04 - 2015-12-04*	33 000 000	50 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			141 000 000	158 000 000
*) Räntejustering 2015-09-04				
Avgår kortfristig del			2 500 000	17 000 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			138 500 000	141 000 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 2,5 Mkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 128,5 Mkr.

12 Övriga skulder

2015-08-31 2014-08-31

Moms	155 762	175 426
Källskatt december	0	3 750
Övrig skuld	445	0
Summa övriga skulder	156 207	179 176

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-08-31 2014-08-31


Styrelsearvoden	136 535	102 421
Upplupen elkostnad	0	47 130
Upplupen rehallning	0	7 435
Upplupen fjärrvärme	71 119	0
Upplupna räntor	0	1 425 900
Hisskostnader	0	6 632
Fastighetsägarna	0	5 800
Div fkt HSB	44 882	246 108
Telia	11 876	5 100
Arvode stämмоvald revisor	31 250	18 000
Sociala avgifter	43 691	17 431
Förskottsbetalda avgifter/hyror	974 025	938 351
Rådgivning skattefrågor	25 000	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 338 378	2 820 308

14 Ställda säkerheter

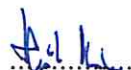
2015-08-31 2014-08-31

Uttaga pantbrev i fastigheter	168 600 000	168 600 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	168 600 000	168 600 000

Karlstad den 2015-12-01



Carolina Camén




Henrik Ruhe



Anders Haag



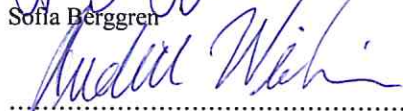
Lennart Åhs



Thomas Åsberg



Sofia Berggren



Anders Wickström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-12-08


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Org.nr 769614-0578

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalhusen för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 8 december 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Urban Johansson', written over a horizontal line.

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat 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/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

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, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet 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

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 förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida

föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING VAD ÄR DET?

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet till 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 (s.k. privatbostadsföretag) karakteriseras av att dess verksamhet till minst 60 procent består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultat 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 ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "*Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar*".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör 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 medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

"Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?"

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En 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 årsavgiften. Årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga

medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

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