

bostadsrättsföreningen **Byamännen 2**

ÅRSREDOVISNING sept-2014 – aug-2015

BRF BYAMÄNNEN 2

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank



Skanning och digital publicering eller distribuering av detta tryckta dokument är inte tillåtet.
Årsredovisningen finns i digital form på <http://byamannen2.se/dokument/>.

Förvaltningsberättelse	1
Underhåll och miljö	2
Hänt i föreningen	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Pieter Grebner	Ordförande	Stämman	2017
Frida Bengtsson	Ledamot	Stämman	2016
Lisa Meyler	Ledamot	Stämman	2016
Karin Rosell	Ledamot	Stämman	2016
Fredrik Svensson	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleant

Birgitta Steensland	Stämman	2016
---------------------	---------	------

Revisorer

Andreas Axelsson	Föreningsvald revisor	Stämman	avgick maj-2015
KPMG	Godkänd revisor	Stämman	2016

Valberedning

Nils-Erik Evers	Stämman	2016
Yvonne Fors	Stämman	2016
Simon Parment	Stämman	2016
Staffan Trägårdh	Stämman	2016

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheterna BYAMÄNNEN 2 och 4 i Stockholms kommun med därpå uppförda 8 st byggnader med 142 lägenheter och 11 lokaler. Byggnaderna består av 3 grupper av hus med 3 innergårdar. Byggnaderna är uppförda 1952-54. Fastigheternas adresser är Bergsrådsvägen 4-48 samt Viskagränd 2 och 8 i Bagarmossen.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
24	70	38	10

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd	Föreningslokal
11	10	11	12	1

Total tomtarea: 12 560 kvm

Total bostadsarea: 7 942 kvm

Total lokalarea: 1 406 kvm

Taxeringsvärde: 92 496 000 kr

Förvaltning/organisationsanslutning

Storholmen Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Underhåll och miljö

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret 2014/2015 sker med 70 tkr.

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 1 246 kr varav planerat underhåll uppgår till 755 tkr. Pågående underhåll för fasad- och fönsterarbete uppgick till 3 627 tkr.

Framtida planerat underhåll och reparationer

Byte fastighetsgemensam el och matning till de lägenheter där detta inte är gjort.

Nya torkskåp till tvättstugan, då detta fordrar nya genomföringar i fasaden planeras det i samband med att fasaden på baksidan av Bergsrådsvägen 38 renoveras.

Gårdar planeras att ses över efter att fasadrenoveringen är slutförd.

Renovering av avloppsrör i källargång vid port 44.

lordningställande av ny föringslokal och övernattningsrum.

Miljö

Energiutredning utfördes under 2012 vilket har bidragit till minskad energiförbrukning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 februari 2015 samt en extra stämma den 14 december 2015. Styrelsen har hållit 18 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ekonomi

Föreningen har en mycket god likviditet och ingen ytterligare upplåning kommer behövas för att genomföra nuvarande underhållsplan och reparationer.

Då föreningens årsavgifter varit oförändrade under en längre period beslutades det under räkenskapsåret om en avgiftshöjning vilken gäller från och med januari 2016. Avgiftshöjningen motsvarar de löpande kostnadsökningar som inträffat sedan senaste avgiftsregleringen 2012.

Ändrade redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen tillämpar från och med räkenskapsåret 2014/2015 K2-regelverket. Således har föreningen övergått från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod. Föreningen kommer fortsätta analysera om det i framtiden kan vara lämpligt att övergå till K3-regelverket med komponentavskrivning.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under året har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 styck) samt 3 upplåtelser, varav 1 f.d. hyresrätt samt 2 där en medlem delade sin bostadsrätt (föreg. år 9 upplåtelser). Av föreningens samtliga 142 lägenheter är 115 upplåtna med bostadsrätt och 27 med hyresrätt. Av föreningens övriga lokaler är två (totalt 263 m²) uthyrda till konstnärer, en (118 m²) uthyrd som hunddagis (uppsagd från 2016-02-29), fyra (totalt 185 m²) till annan verksamhet (varav 96 m² uppsagd från 2016-03-31), en IT-nod (6 m²) samt 6 (totalt 68 m²) till förråd.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Storholmen Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Storholmen Förvaltning	Teknisk- och driftansvarig förvaltning
Storholmen Förvaltning	Fastighetservice
Svensk Markservice	Markskötsel
Riksbyggen	Vinterskötsel
ComHem AB	Kabel-TV
Fortum Värme AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El
Stockholm Vatten	Vatten och avlopp
Stockholm Stad	Sophämtning
Stockholms stadsnät	Fiberanslutning, till 2015-09-30
Stockholms stadsnät	Bredband via fiber, från 2015-10-01
Swedsecur	Lås- och passersystem

Hänt i föreningen under verksamhetsåret

Upphandling av fasadrenovering, Total Fasad Stockholm AB valdes som entreprenör. Arbete beräknas pågå augusti 2015 till december 2016.

Upphandling av balkongbygge för de lägenheter som idag saknar balkong eller uteplats. Balcona AB valdes som leverantör och entreprenör. Underlag för bygglov framtaget av entreprenören och ansökan inlämnad till Stockholm Stad.

Fönsterrenovering med Astral som entreprenör i lägenheter och trapphus port 20-48.

Fönsterrenovering i port 8-18 samt källarplan kommer ske i samband med fasadrenovering.

Nytt bredbandsavtal, gruppanslutning med uppkoppling 700/700 Mb/s för samtliga lägenheter ingår i årsavgifterna från 2016.

Nytt städavtal, Wärna ansvarar för städning från september 2015.

Nytt försäkringsavtal, Vardia är vårt försäkringsbolag från oktober 2015.

Stamspolning påbörjades förra verksamhetsåret och avslutades detta verksamhetsår. Svensk Röranalys utförde detta arbete.

Rengöring och obligatorisk ventilationsbesiktning påbörjades i augusti. Avslutning och åtgärdande av brister under nästa verksamhetsår. Peter Sotare ansvarar för detta arbete.

Nytt system för tvättstugebokning installerades av Swedsecur.

En hyresrätt uppsagd – upplåten som bostadsrätt under nästa verksamhetsår.

Hänt i föreningen efter verksamhetsårets slut

Extra föreningsstämma 2015-12-14. På denna godkändes nya stadgar, vilka efter godkännande på ordinarie föreningsstämma blir antagna. Vid extra föreningsstämman beslutades även att en lokal i källarplan Bergsrådsvägen 28-30 (hunddagis) får byggas om till bostad.

En genomgång med Stockholm stad, miljö- och hälsoskyddsnämnden att föreningen uppfyller de förpliktelser som vi är ålagda, exempelvis värme, ventilation, sophantering och tvättstuga. Detta utfall med bedömningen "goda förutsättningar bedriva dessa".

Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) har genomförts med en analys av det byggnadstekniska brandskyddet i föreningen och fastställande av åtgärder som genomförs i samband med omdragning av el.

Upphandling av byte fastighetsgemensam el och matning till de lägenheter där detta inte är gjort pågår.

Upplåtning av en uppsagd hyresrätt. Ytterligare två hyresrätter är uppsagda och kommer att upplåtas 2016.

Efter upphandling har en lokal på Bergsrådsvägen 12 upplåtits till Hägerbäck fastigheter för ombyggnad till två lägenheter. I samband med ombyggnad är marknivån justerad för bättre vattenavrinning.

Iordningställande av ny föreningslokal och övernattningsrum påbörjad för att vara klar under våren 2016.

Planerat inom de närmaste åren

Översyn av avtal med Comhem senast juni 2016 annars förlängs nuvarande till juni 2023.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning (tkr)	6 834	6 888	6 701	5 842
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 486	-1 190	247	-1 358
Soliditet (%)	63	63	57	58
Likviditet (%)	697	1 185	220	846
Balansomslutning	156 772	154 931	147 194	137 362
Avgifts- och hyresbortfall (%)	1	1	1	1
Driftskostnad (kr/kvm)	576	589	437	479
Ränta (kr/kvm)	151	185	210	208
Underhållsfond (kr/kvm)	598	670	767	665
Lån (kr/kvm)	5 962	5 974	6 135	5 672

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 821 642
årets stadgeenliga avsättning till yttre underhållsfond	-70 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	754 782
årets förlust	-1 485 649
	-4 622 509

behandlas så att
i ny räkning överföres **-4 622 509**

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar

Resultaträkning	Not	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 834 812	6 887 599
Övriga rörelseintäkter		145 822	137 699
Summa rörelseintäkter		6 980 634	7 025 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 389 267	-5 510 194
Övriga externa kostnader	4	-240 367	-360 158
Personalkostnader	5	-115 933	-115 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 469 261	-635 705
Summa rörelsekostnader		-7 214 828	-6 621 668
Rörelseresultat		-234 194	403 630
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158 381	137 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 409 836	-1 730 846
Summa finansiella poster		-1 251 455	-1 593 528
Resultat efter finansiella poster		-1 485 649	-1 189 898
Årets resultat		-1 485 649	-1 189 898

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	133 908 524	135 377 786
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 626 919	0
Summa materiella anläggningstillgångar		137 535 443	135 377 786
Summa anläggningstillgångar		137 535 443	135 377 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		59 729	68 074
Övriga fordringar		49 720	2 325 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257 227	347 938
Summa kortfristiga fordringar		366 676	2 741 788
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 870 203	16 811 279
Summa omsättningstillgångar		19 236 879	19 553 067
SUMMA TILLGÅNGAR		156 772 322	154 930 853

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 439 157	95 109 157
Fond för yttre underhåll		5 578 930	6 263 712
Summa bundet eget kapital		103 018 087	101 372 869
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 136 860	-2 631 743
Årets resultat		-1 485 649	-1 189 898
Summa fritt eget kapital		-4 622 509	-3 821 641
Summa eget kapital		98 395 578	97 551 228
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	55 611 386	55 736 048
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		124 714	114 000
Leverantörsskulder		1 737 424	352 908
Övriga skulder		0	197 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		903 220	979 669
Summa kortfristiga skulder		2 765 358	1 643 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 772 322	154 930 853
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		56 000 000	56 000 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsrenovering 2013/2014	50 år
Fjärrvärmeinstallation	10 år

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Därutöver betalar föreningen kommunalfastighetsavgift motsvarande 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

NOT 2	Nettoomsättning	2014-09-01	2013-09-01
		-2015-08-31	-2014-08-31
Årsavgifter		4 673 204	4 454 151
Hyror		2 161 607	2 433 448
		6 834 811	6 887 599

NOT 3	Driftskostnader	2014-09-01	2013-09-01
		-2015-08-31	-2014-08-31
Skötselkostnader		-978 223	-605 806
Reparationskostnader inkl planerat underhåll		-1 245 914	-1 892 481
Elkostnader		-125 954	-148 587
Uppvärmning		-1 369 030	-1 326 351
Vatten och avlopp		-183 769	-171 245
Renhållning		-115 321	-102 580
Tomträttsavgäld		-494 636	-336 850
Fastighetsförsäkring		-51 655	-59 226
Förvaltningskostnader		-278 381	-253 394
Projektkostnader		-119 603	-102 625
Övriga driftskostnader		-426 780	-511 048
		-5 389 266	-5 510 193

NOT 4	Övriga externa kostnader	2014-09-01	2013-09-01
		-2015-08-31	-2014-08-31
Mäklarprovisioner		-105 000	-175 000
Revisionsarvode		-44 988	-39 631
Övriga externa kostnader		-90 380	-145 527
		-240 368	-360 158

NOT 5	Personalkostnader	2014-09-01	2013-09-01
		-2015-08-31	-2014-08-31
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader			
	Styrelsearvode	-91 000	-91 000
	Sociala kostnader	-24 933	-24 611
		-115 933	-115 611

NOT 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2014-09-01	2013-09-01
		-2015-08-31	-2014-08-31
	Avskrivning byggnader	-1 257 424	-519 701
	Avskrivning till-/ombyggnation	-211 837	-116 004
		-1 469 261	-635 705

Avskrivningen sker linjärt (tidigare progressivt) under nyttjandeperioden.

NOT 7	Byggnader	2014-09-01	2013-09-01
		-2015-08-31	-2014-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	137 545 004	127 978 137
	Inköp		9 566 867
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 545 004	137 545 004
	Ingående avskrivningar	-2 167 218	-1 531 513
	Årets avskrivningar	-1 469 262	-635 705
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 636 480	-2 167 218
	Utgående redovisat värde	133 908 524	135 377 786
	Taxeringsvärden byggnader	59 688 000	59 688 000
	Taxeringsvärden mark	32 808 000	32 808 000
		92 496 000	92 496 000
	Bostäder	87 000 000	87 000 000
	Lokaler	5 496 000	5 496 000
		92 496 000	92 496 000

NOT 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	
	2014-09-01	2013-09-01
	-2015-08-31	-2014-08-31
Pågående fasad- och fönsterarbete	3 626 919	0
	3 626 919	0

NOT 9	Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre Rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 594 596	14 514 561	6 263 712	-2 631 743	-1 189 898
Ökning av insatskapital	758 577	1 571 423	70 000	-70 000	
Minskning av insatskapital			-754 782	754 782	
Disposition av föregående års resultat:				-1 189 898	1 189 898
Årets resultat					-1 485 649
Belopp vid årets utgång	81 353 173	16 085 984	5 578 930	-3 136 859	-1 485 649

NOT 10	Övriga skulder till kreditinstitut			
	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-08-31	Lånebelopp 2014-08-31
Långgivare				
SBAB 21552313	1,11	2019-09-18	14 000 000	14 000 000
SBAB 21552364	4,07	2017-08-14	14 000 000	14 000 000
SBAB 21552380	0,57	2016-10-03	13 786 882	13 850 048
SBAB 21552445	0,87	2018-09-18	13 949 218	14 000 000
Kortfristig del av skuld			-124 714	-114 000
			55 611 386	55 736 048

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen 55 112 530kr

Stockholm 2016-01-24

Pieter Grebner

Karin Rosell

Lisa Meyler

Fredrik Svensson

Frida Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-01-26

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Byamännen 2, org. nr 769616-5187

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Byamännen 2 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Byamännen 2s finansiella ställning per den 31 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Byamännen 2 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26 januari 2016

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende både idag och in i framtiden. Detta kallas för likhetsprincipen enligt lagen och betyder att de som bor i föreningen nu skall vara med och bekosta det underhåll som måste utföras under den kommande 20-årsperioden, oavsett hur länge man bor kvar. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.