

Årsredovisning för

# **BRF DALSLÄNNINGEN**

785500-0266

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalslänningen, 785500-0266 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Ändamål**

Brf Dalslänningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Barrsätragatan 23-25, Hyttgatan 13 A-B, 15 A-B i Sandviken.

##### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2016-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrick Proksch, Ordförande  
Ulla Nilsson, Sekreterare  
Örjan Englund, Vice ordförande  
Lars Stjerngren, Ledamot  
Jan Eriksson, Ledamot  
Jan Persson, Ledamot

Suppleanter har varit: Nils Hagström, Peter Brandebo samt Sture Pihl.

##### **Valberedning**

Valberedare har varit: Saknas

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

Jan Persson och Ulla Nilsson

##### **Firmatecknare:**

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

##### **Revisorer:**

Revisor har varit Lars-Göran Edholm.

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 135 st (135 st fg år) medlemmar. Under året har 14 st bostadsrätter (4 st fg år) överlåtit.

##### **Överlåtelse- och pantsättningsavgifter**

Föreningen uttager för 2017:

- Pantsättningsavgift med 448 kr.
- Överlåtelseavgift av köparen med 1120 kr.

##### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

##### **Finansiering**

Se not.

**Fastigheten:**

Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus i 3-7 våningar med totalt 108 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 6 221 kvm  
Tomtmarken har en yta av ca 9 745 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 lgh om 1 rum och kokvrå  
38 lgh om 2 rum och kök  
43 lgh om 3 rum och kök  
3 lgh om 4 rum och kök

38 kallgarage  
9 varmgarage varav några är för två bilar  
38 p-platser utan el  
28 p-platser med el  
12 lokaler varav 3 lokaler med bostadsrätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Gävleborg, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter, så detta behöver inte tecknas av var och en för sig.

**Fastighetsavgift**

Fastigheten färdigställdes 1960 och har åsatts värdeår 1960. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt, beskattas fastigheten med full fastighetsskatt. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för fastighetsskatt, framgår av flerårsöversikten.

**Underhåll under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:  
Inget

**Planerat underhåll**

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:  
Inget

**Föreningens ekonomi**

**Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 577 kr/kvm. Den för 2017 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov varken resultatmässigt eller likviditetsmässigt.

**Avtal**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.  
Avtal om teknisk förvaltning HSB Gävleborg.

**Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2016 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2017. Underhållsplan saknas i dagsläget.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Inga

**Flerårsöversikt**

	<i>Belopp i kr</i>			
	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	5 479	5 396	5 329	5 238
Resultat efter finansiella poster (tkr)	533	900	741	584
Soliditet, %	40	37	33	31
Likviditet, %	150	172	156	125
Eget kapital (tkr)	9 914	9 377	8 481	7 744
Taxeringsvärde (tkr)	42 749	38 196	38 196	38 196
-varav byggnad (tkr)	32 800	30 000	30 000	30 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder (kr)	577	577	563	541
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta lokaler (kr)	545	545	545	545
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta (kr)	899	1 512	746	782
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 147	2 287	2 464	2 522
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	31	37	40	41
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	18	18	18	18
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	-	-	-	-
Kapitaltillskott från medlemmar (kr)	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta (kr)	47	48	74	59

**Not Eget kapital**

	<i>Stiftelse- kapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Egna bostadsrätter</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets början	713 407	3 614 027	-21 025	4 174 255	896 398
Balansering av fg år resultat				896 398	-896 398
Avsättning yttre fond enl stadgar		114 588		-114 588	
Årets resultat					537 202
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>713 407</b>	<b>3 728 615</b>	<b>-21 025</b>	<b>4 956 065</b>	<b>537 202</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 956 065
årets resultat	537 202
<b>Totalt</b>	<b>5 493 267</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-114 588
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>5 378 679</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter.</b>			
Nettoomsättning	2	5 479 454	5 395 922
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>5 479 454</u>	<u>5 395 922</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 056 902	-3 414 644
Personalkostnader	4	-200 643	-248 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 576	-299 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 553 121</u>	<u>-3 961 986</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>926 333</u>	<u>1 433 936</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 285	21 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 442	-554 682
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-393 157</u>	<u>-533 512</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>533 176</u>	<u>900 424</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>533 176</u>	<u>900 424</u>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		4 026	-4 026
<b>Årets resultat</b>		<u>537 202</u>	<u>896 398</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 854 539	22 133 155
Inventarier, verktyg och installationer	6	36 729	48 792
Summa materiella anläggningstillgångar		21 891 268	22 181 947
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 891 268	22 181 947
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88 225	87 832
Övriga fordringar		98	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 806	408 109
Summa kortfristiga fordringar		210 129	495 942
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		761 054	761 054
Summa kortfristiga placeringar		761 054	761 054
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 191 338	1 626 395
Summa kassa och bank		2 191 338	1 626 395
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 162 521	2 883 391
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		25 053 789	25 065 338

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		713 407	713 407
Fond Yttre underhåll		3 728 615	3 614 027
Egna Bostadsrätter		-21 025	-21 025
Summa bundet eget kapital		<u>4 420 997</u>	<u>4 306 409</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 956 065	4 174 255
Årets resultat		537 202	896 398
Summa fritt eget kapital		<u>5 493 267</u>	<u>5 070 653</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 914 264</u>	<u>9 377 062</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	<u>13 017 288</u>	<u>13 891 654</u>
Summa långfristiga skulder		13 017 288	13 891 654
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		404 028	404 028
Leverantörsskulder		513 900	275 623
Skatteskulder		19 641	5 692
Övriga skulder		293 805	299 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		890 863	812 131
Summa kortfristiga skulder		<u>2 122 237</u>	<u>1 796 622</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>25 053 789</u>	<u>25 065 338</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	3 606 612	3 562 830
Årsavgifter lokal	366 576	366 576
Hysesintäkter lokaler	833 037	744 767
P-plats	204 610	205 372
EI	429 157	436 743
Övriga intäkter	39 462	79 634
<b>Summa</b>	<b>5 479 454</b>	<b>5 395 922</b>



### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	424 396	568 644
Elavläsning	111 869	140 672
Värme	1 136 168	814 436
Vatten och avlopp	959 018	385 699
Sophämtning	145 605	137 129
Snöröjning/sandning	66 951	35 054
Fastighetsskötsel	170 593	212 901
Kabel-TV	187 841	187 680
Bredband	7 578	7 437
Reparation och underhåll	434 506	509 223
Fastighetsskatt	185 290	163 560
Försäkring	44 810	-
Övriga fastighetskostnader	39 122	97 787
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	10 996	10 628
Redovisningstjänster	86 676	86 676
Revisionsarvode	-	5 000
Förvaltningskostnader	45 483	52 118
<b>Summa</b>	<b>4 056 902</b>	<b>3 414 644</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### *Medelantalet anställda*

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Män	4	4
Kvinnor	1	1
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsens arvode	165 680	204 700
Andra kostnadsersättningar	-	1 352
Sociala kostnader	34 963	42 052
<b>Summa</b>	<b>200 643</b>	<b>248 104</b>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 314 015	34 314 015
	<u>34 314 015</u>	<u>34 314 015</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 180 860	-11 902 244
-Årets avskrivning enligt plan	-278 616	-278 616
	<u>-12 459 476</u>	<u>-12 180 860</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 854 539</b>	<b>22 133 155</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	197 609	155 529
-Nyanskaffningar	4 897	42 080
	<u>202 506</u>	<u>197 609</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-148 817	-128 195
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 960	-20 622
	<u>-165 777</u>	<u>-148 817</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 729</b>	<b>48 792</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -854	2021-12-22	2,28	41 124	2 440 098
Swedbank -914	2018-12-21	5,36	139 384	1 986 218
Swedbank -413	Rörlig	1,05	254 058	2 000 000
Swedbank -371	2020-09-25	1,82	60 000	2 460 000
Swedbank -397	2017-08-25	3,36	60 000	2 460 000
Swedbank -405	Rörlig	0,98	-	2 075 000
	Slutbetalt under året		320 000	-
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				<u>-404 028</u>
<b>Summa</b>			<b>874 566</b>	<b>13 017 288</b>

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 11 401 176

## Not 8 Ställda säkerheter och eventualförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000
Summa eventalförbindelser	inga	inga

## Underskrifter

Sandviken \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2017

\_\_\_\_\_  
Patrick Proksch

\_\_\_\_\_  
Ulla Nilsson

\_\_\_\_\_  
Örjan Englund

\_\_\_\_\_  
Lars Stjerngren

\_\_\_\_\_  
Jan Eriksson

\_\_\_\_\_  
Jan Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2017

\_\_\_\_\_  
Lars-Göran Edholm

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

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

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

#### Långfristiga skulder

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

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

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

#### Föreningens underhållsfond

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

#### Ställda säkerheter

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

#### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### Vad är en bostadsrätt?

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

### Måste man vara medlem i föreningen?

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

### Ägare

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

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehåller flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

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

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

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna

pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

#### **Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

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

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

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

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