

Årsredovisning för

BRF DALSLÄNNINGEN

785500-0266

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalslänningen, 785500-0266 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 2018-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Eriksson, Ordförande
Ulla Nilsson, Sekreterare
Örjan Englund, Kassör
Jan Persson, Ledamot
Patrick Proksch, Ledamot

Suppleanter har varit: Lars Stjerngren, Nils Hagström samt Eva Pettersson.

Valberedning

Valberedare har varit: Ingen

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.
Revisorssuppleant har varit Anneli Sammalisto.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 135 st (139 st fg år) medlemmar. Under året har 11 st bostadsrätter (8 st fg år) överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager för 2019:
- Pantsättningsavgift med 465 kr.
- Överlåtelseavgift av köparen med 1163 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

UN OE
AB

dfc

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:

21 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:
- Fettavskiljare till restaurang Baga Buisness
- Installation av värmepump
- Taggar till soprum
- Ny torktumlare
- Installation av porttelefoner
- Nya elmätare

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:
- Installera brandskydd
- OVK besiktning
- Upprätta energideklaration
- Tak, låghus på Hyttgatan 15B samt Barrsätragatan 25

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 577 kr/kvm. Den för 2019 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 2018 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2019. Underhållsplan saknas i dagsläget.

UNOE
JP

4
LGE

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>			
	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 555	5 547	5 479	5 396
Resultat efter finansiella poster (tkr)	424	1 413	533	900
Soliditet, %	46	44	40	37
Likviditet, %	249	228	150	172
Eget kapital (tkr)	11 751	11 327	9 914	9 377
Taxeringsvärde (tkr)	42 749	42 749	42 749	38 196
-varav byggnad (tkr)	32 800	32 800	32 800	30 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder (kr)	577	577	577	577
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta lokaler (kr)	545	545	545	545
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta (kr)	906	904	899	1 512
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 028	2 088	2 147	2 287
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	30	31	31	37
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	21	21	18	18
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	-	-	-	-
Kapitaltillskott från medlemmar (kr)	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta (kr)	58	51	47	48

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	3 843 203	-21 025	5 378 679	1 412 909
Balansering av fg år resultat				1 412 909	-1 412 909
Avsättning yttre fond enl stadgar		128 247		-128 247	
Årets resultat					423 591
Belopp vid årets slut	713 407	3 971 450	-21 025	6 663 341	423 591

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	6 663 341
årets resultat	423 591
Totalt	7 086 932
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-128 247
balanseras i ny räkning	6 958 685

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

UN OE
JP

J. J. J.
LSC

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter.			
Nettoomsättning	2	5 555 162	5 546 592
Övriga rörelseintäkter		9 671	-
Summa rörelseintäkter		5 564 833	5 546 592
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 232 471	-3 294 932
Personalkostnader	4	-278 451	-202 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 541	-319 213
Summa rörelsekostnader		-4 870 463	-3 816 262
Rörelseresultat		694 370	1 730 330
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 750	6 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 529	-323 629
Summa finansiella poster		-270 779	-317 421
Resultat efter finansiella poster		423 591	1 412 909
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		423 591	1 412 909
Skatter			
Årets resultat		423 591	1 412 909

UN
PP

OE

8
Lge

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 297 307	21 575 923
Inventarier, verktyg och installationer	6	272 863	114 344
Summa materiella anläggningstillgångar		21 570 170	21 690 267
Summa anläggningstillgångar		21 570 170	21 690 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		86 543	85 612
Övriga fordringar		10 930	315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		371 341	264 630
Summa kortfristiga fordringar		468 814	350 557
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		761 054	761 054
Summa kortfristiga placeringar		761 054	761 054
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 931 774	3 007 629
Summa kassa och bank		2 931 774	3 007 629
Summa omsättningstillgångar		4 161 642	4 119 240
SUMMA TILLGÅNGAR		25 731 812	25 809 507

UN
77

OR

[Handwritten signatures]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		713 407	713 407
Fond Yttre underhåll		3 971 450	3 843 203
Egna Bostadsrätter		-21 025	-21 025
Summa bundet eget kapital		4 663 832	4 535 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 663 341	5 378 679
Årets resultat		423 591	1 412 909
Summa fritt eget kapital		7 086 932	6 791 588
Summa eget kapital		11 750 764	11 327 173
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	12 302 232	12 678 260
Summa långfristiga skulder		12 302 232	12 678 260
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		376 028	376 028
Leverantörsskulder		389 839	333 071
Skatteskulder		3 048	24 223
Övriga skulder		336 882	313 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		573 019	757 518
Summa kortfristiga skulder		1 678 816	1 804 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 731 812	25 809 507

UN
PP

oe

B
JSC

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>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 606 612	3 606 579
Årsavgifter lokal	366 576	366 576
Hysesintäkter lokaler	839 482	838 479
P-plats	233 734	204 630
EI	430 259	437 330
Övriga intäkter	78 499	92 998
Summa	5 555 162	5 546 592

Försäkringsersättning 9 671

UN
AD

OE

B
R
SS

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	502 688	530 886
Elavläsning	267 641	82 483
Värme	1 070 511	1 090 480
Vatten och avlopp	518 042	508 991
Sophämtning	165 809	148 757
Snöröjning/sandning	47 675	44 872
Städning	456	5 524
Fastighetsskötsel	180 145	128 741
Kabel-TV	280 461	141 206
Bredband	8 746	7 193
Reparation och underhåll	565 581	140 062
Hissar, rep och underhåll	66 061	18 445
Fastighetsskatt	185 290	185 290
Försäkring	46 198	44 902
Övriga fastighetskostnader	170 869	57 383
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	12 738	17 368
Redovisningstjänster	71 314	92 012
Revisionsarvode	4 500	6 000
Förvaltningskostnader	67 746	44 337
Summa	4 232 471	3 294 932

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Män	5	5
Kvinnor	2	1
Totalt	7	6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsens arvode	227 460	163 760
Sociala kostnader	50 991	38 357
Summa	278 451	202 117

UN
AD

OE

Handwritten signature and initials.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 314 015	34 314 015
	<u>34 314 015</u>	<u>34 314 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 738 092	-12 459 476
-Årets avskrivning enligt plan	-278 616	-278 616
	<u>-13 016 708</u>	<u>-12 738 092</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 297 307	21 575 923

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	320 718	202 506
-Nyanskaffningar	239 444	118 212
	<u>560 162</u>	<u>320 718</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-206 374	-165 777
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-80 925	-40 597
	<u>-287 299</u>	<u>-206 374</u>
Redovisat värde vid årets slut	272 863	114 344

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -854	2021-12-22	2,28	54 832	2 330 434
Swedbank -914	Rörlig	1,46	139 384	1 707 450
Swedbank -413	Rörlig	1,05	49 812	1 900 376
Swedbank -371	2020-09-25	1,82	60 000	2 340 000
Swedbank -397	2022-08-25	1,82	72 000	2 325 000
Swedbank -405	Rörlig	1,43	-	2 075 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-376 028
Summa			376 028	12 302 232

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 10 798 120

UN
10 OE

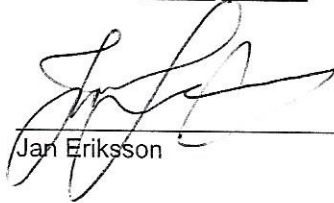
4
D.S.S

Not 8 Ställda säkerheter och eventualörbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000
Summa eventualförbindelser	inga	inga

Underskrifter

Sandviken 29, 4 2019


Jan Eriksson


Ulla Nilsson


Örjan Englund


Jan Persson


Patrick Proksch

Min revisionsberättelse har lämnats den 24, 4 2019


Lars-Göran Edholm

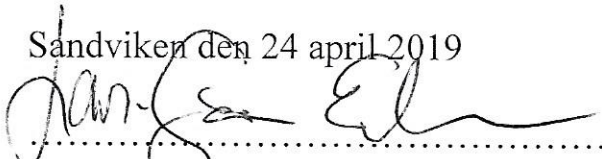
Revisionsberättelse

Undertecknad, vald av bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7 i Sandviken, med uppdrag att revidera föreningens räkenskaper, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2018.

Räkenskaperna är förda med omsorg och noggrannhet och försedda med vederbörande verifikationer.

Jag tillstyrker att resultatet och balansräkningen fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken den 24 april 2019



.....
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/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 (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. Innehar 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.