

Årsredovisning för

# **BRF DALSLÄNNINGEN**

785500-0266

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalslänningen, 785500-0266 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### 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 2014-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

##### Valberedning

Valberedare har varit: Elof Fors och Siv Stjerngren.

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

Ulla Nilsson och Jan Persson.

##### Firmatecknare:

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

##### Revisorer:

Revisor har varit Peter Gällstedt med Lars-Göran Edholm som suppleant.

##### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-19. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Medlemsantal:

Föreningen har 134 (132 st fg år) medlemmar. Under året har 14 st bostadsrätter överlåtit.

##### 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 (1 vakant)

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:  
4 nya fläktar, radonkontroll, PCB-inventering, en ny tvättmaskin samt ny ytterdörr i lokal 705.

#### **Planerat underhåll**

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:  
OVK-besiktning och nya fönster lokalerna på baksidan.

#### **Föreningens ekonomi**

##### **Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 563 kr/kvm. Den för 2015 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 2014 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2015. Underhållsplan saknas i dagsläget.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Från och med 2014-01-01 så har det kommit nya lagar och regler för redovisning som bostadsrättsföreningar berörs av. Inför bokslutet per 2014-12-31, så har Brf Dalslänningen valt att

redovisa enligt K2

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	5 329	5 238	5 281	4 988
Resultat efter finansiella poster (tkr)	741	584	300	472
Soliditet, %	33	31	29	28
Likviditet, %	156	125	118	240
Eget kapital (tkr)	8 481	7 744	7 169	6 870
Taxeringsvärde (tkr)	38 196	38 196	37 079	37 079
-varav byggnad (tkr)	30 000	30 000	28 600	28 600
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder (kr)	563	541	521	501
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta lokaler (kr)	545	545	545	545
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta (kr)	746	782	775	770
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 464	2 528	2 522	2 581
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	40	41	43	44
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	18	18	18	18
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	-	-	-	-
Kapitaltillskott från medlemmar (kr)	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta (kr)	74	73	59	57

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 552 071
årets resultat	<u>736 772</u>
Totalt	4 288 843
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	<u>-114 588</u>
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>4 174 255</b>

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter.</b>			
Nettoomsättning	2	5 328 946	5 278 091
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 328 946</b>	<b>5 278 091</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 339 690	-3 371 006
Personalkostnader	4	-175 528	-190 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 171	-458 511
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 980 389</b>	<b>-4 020 035</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 348 557</b>	<b>1 258 056</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 866	49 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 897	-723 627
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-608 031</b>	<b>-674 544</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>740 526</b>	<b>583 512</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>740 526</b>	<b>583 512</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-3 754	-8 565
<b>Årets resultat</b>		<b>736 772</b>	<b>574 947</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	22 411 771	22 641 765
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 334	45 455
Summa materiella anläggningstillgångar		22 439 105	22 687 220
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 439 105	22 687 220
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		101 930	89 466
Övriga fordringar		2 669	101 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		444 136	317 061
Summa kortfristiga fordringar		548 735	507 669
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		742 754	725 678
Summa kortfristiga placeringar		742 754	725 678
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 738 370	1 058 831
Summa kassa och bank		1 738 370	1 058 831
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 029 859	2 292 178
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		25 468 964	24 979 398

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		713 407	713 407
Fond Yttre underhåll		3 499 439	3 384 851
Egna Bostadsrätter		-21 025	-21 025
Summa bundet eget kapital		4 191 821	4 077 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 552 071	3 091 713
Årets resultat		736 772	574 947
Summa fritt eget kapital		4 288 843	3 666 660
<b>Summa eget kapital</b>		8 480 664	7 743 893
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 995 682	15 803 938
Summa långfristiga skulder		14 995 682	15 803 938
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		404 028	-
Leverantörsskulder		335 030	456 749
Skatteskulder		15 330	-
Övriga skulder		308 160	294 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		930 070	679 974
Summa kortfristiga skulder		1 992 618	1 431 567
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		25 468 964	24 979 398

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000
Summa ansvarsförbindelser	inga	inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag/bostadsrättsföreningar.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	3 418 041	3 319 578
Årsavgifter lokal	366 576	366 576
Hysesintäkter lokaler	790 070	835 130
P-plats	197 165	163 439
EI	477 075	506 477
Övriga intäkter	80 019	86 891
<b>Summa</b>	<b>5 328 946</b>	<b>5 278 091</b>



### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	555 468	579 572
Elavläsning	98 054	93 185
Värme	1 069 926	915 587
Vatten och avlopp	309 920	337 165
Sophämtning	148 629	138 576
Snöröjning/sandning	49 856	132 754
Städning	1 200	1 178
Fastighetsskötsel	166 036	159 667
Kabel-TV	251 008	199 835
Bredband	5 074	5 173
Reparation och underhåll	289 004	375 373
Fastighetsskatt	163 560	163 560
Försäkring	48 206	84 386
Övriga fastighetskostnader	30 230	31 032
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	18 274	17 461
Redovisningstjänster	85 018	79 157
Revisionsarvode	-	4 738
Förvaltningskostnader	50 227	52 607
<b>Summa</b>	<b>3 339 690</b>	<b>3 371 006</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### *Medelantalet anställda*

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	10	9
Kvinnor	2	2
<b>Totalt</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

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

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsens arvode	147 220	156 719
Sociala kostnader	28 308	33 799
<b>Summa</b>	<b>175 528</b>	<b>190 518</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 096 959	32 210 357
-Nyanskaffningar	217 056	1 886 602
	<u>34 314 015</u>	<u>34 096 959</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 455 194	-11 014 804
-Årets avskrivning enligt plan	-447 050	-440 390
	<u>-11 902 244</u>	<u>-11 455 194</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 411 771</b>	<b>22 641 765</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	155 529	117 722
-Nyanskaffningar		37 807
	<u>155 529</u>	<u>155 529</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-110 074	-91 953
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-18 121	-18 121
	<u>-128 195</u>	<u>-110 074</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 334</b>	<b>45 455</b>

### Not 7 Eget kapital

	Stiftelse- kapital	Yttre fond	Egna bostadsrätter	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	713 407	3 384 851	-21 025	3 091 713	574 947
Balansering av fg år resultat				574 947	-574 947
Avsättning yttre fond enl stadgar		114 588		-114 588	
Årets resultat					736 772
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>713 407</b>	<b>3 499 439</b>	<b>-21 025</b>	<b>3 552 071</b>	<b>736 772</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -854	2015-12-18	5,08	55 032	2 535 854
Swedbank -914	2018-12-21	5,36	139 384	2 264 986
Swedbank -413	2016-10-27	2,92	49 812	2 303 870
Swedbank -371	2015-09-25	5,35	60 000	2 580 000
Swedbank -397	2017-08-25	3,36	60 000	2 580 000
Swedbank -405	Rörlig	1,86	-	2 775 000
Swedbank -215	2016-09-29	3,13	40 000	360 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-404 028
<b>Summa</b>			<b>404 228</b>	<b>14 995 682</b>

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen

13 379 570

## Underskrifter

Sandviken \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2015

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

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

\_\_\_\_\_  
Örjan Englund

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

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

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2015

\_\_\_\_\_  
Peter Gällstedt

## 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.

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.