allabrf.se

Årsredovisning för

# BRF GREVINNAN

716456-9399

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF GREVINNAN, 716456-9399, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2018.

## Föreningens verksamhet:

### *Allmänt om verksamheten*

**Ändamål**
Bostadsrättsföreningen BRF GREVINNAN har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Älvgatan 1 A-C i Orsa.

**Styrelse**
Styrelsen har sedan föreningsstämman 2018-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Hell, ordförande
Lars-Olof Uleander, ledamot
Thomas Fjellström, ledamot
Emil Sjöström, ledamot
Urban Liljeberg, ledamot

Suppleant har varit: Gunvor Gref.

**Valberedning**
Valberedare har varit Inger Damm och Mona Lestander.

**I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:**
Fredrik Hell, Lars-Olof Uleander, Gunvor Gref och Urban Liljeberg.

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

**Revisorer:**
Revisor har varit Lisa Borgert Isaks på LR Revision.

**Sammanträden:**
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

**Medlemsantal:**
Föreningen har 45 medlemmar. Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits.

**Beskattning**
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

**Finansiering**
Se not 2.

**Fastigheten:**
Föreningen består av 1 fastighet med totalt 46 lägenheter och en hyresrättlokal (640 kvm).
Den totala bostadsytan är ca 3 072 kvm.

Lägenhetsfördelning:
21 st lgh om 2 rum och kök
13 st lgh om 2 rum och kokvrå
4 st lgh 3 rum och kök
7 st lgh om 3 rum och kokvrå
1 st lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dalarnas Försäkringsbolag.
Om bostadsrättillägg ingår framgår ej.

**Fastighetsavgift**
Fastigheten har åsatts värdeår 1991. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

**Underhåll under året**
Bytt ventilationsaggregat och rensat och justerat kanaler. Nya termostater på radiatorerna. Ny utebelysning.

**Planerat underhåll**
Endast sedvanligt underhåll.

**Föreningens ekonomi**

**Årsavgifter**
Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2018.
Den för 2019 upprättade budgeten visar inget höjningsbehov.
Genomsnittlig årsavgift uppgår till 820,79 kr / kvm.

**Fonden för inre underhåll**
Föreningen sätter ej längre av till inre fond.

**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.

**Ekonomisk förvaltning**
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

**Övrigt**
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2019 = 1 163 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2019 = 465 kr) per pantsättningsansökan.
Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***
Inga.

## Flerårsöversikt

*Belopp i Tkr*

| | *2018* | *2017* | *2016* | *2015* |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 593 | 2 614 | 2 623 | 3 596 |
| Resultat efter finansiella poster | 251 | 970 | 513 | 861 |
| Soliditet, % | 50 | 49 | 42 | 39 |
| Kassalikviditet % | 227 | 169 | 278 | 330 |
| Taxeringsvärde | 13 296 | 13 296 | 13 296 | *Uppg. saknas* |
| -Varav byggnad | 11 501 | 11 501 | 11 501 | *Uppg. saknas* |
| Årsavgift/kvm brf-yta bostäder | 821 | 755 | 821 | 782 |
| Bankskuld/totala kvm | 3 502 | 3 610 | 4 448 | 4 933 |
| Reservering yttre fond | 56 | 56 | 56 | 56 |
| Saldo yttre reparationsfond | 4 521 | 4 592 | 4 579 | 4 911 |

## Eget kapital

| | *Inbetalda insatser* | *Yttre underhålls-fond* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets början | 418 493 | 4 591 971 | 7 463 897 | 969 929 |
| Omföring fg års resultat | | | 969 929 | -969 929 |
| Avsättning yttre fond | | 56 000 | -56 000 | |
| Disposition yttre fond | | -126 557 | 126 557 | |
| Årets resultat | | | | 251 095 |
| **Belopp vid årets slut** | **418 493** | **4 521 414** | **8 504 383** | **251 095** |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

| | |
|---|---|
| **Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:** | |
| Balanserat resultat | 8 504 383 |
| Årets resultat | 251 095 |
| Totalt | 8 755 478 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | -56 000 |
| Från föreningens fond för yttre underhåll återföres | 264 340 |
| *(För ventilation samt utebelysning)* | |
| **I ny räkning balanseras** | **8 963 818** |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

allabrf.se



# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2018-01-01-2018-12-31* | *2017-01-01-2017-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.*** | | | |
| Nettoomsättning | *2* | 2 582 945 | 2 603 501 |
| Övriga rörelseintäkter | | 11 025 | 627 091 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.** | | 2 593 970 | 3 230 592 |
| | | | |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Fastighetskostnader | *3* | -1 368 596 | -1 249 217 |
| Övriga externa kostnader | *3* | -105 629 | -116 943 |
| Personalkostnader | *4* | -43 887 | -23 463 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -670 674 | -670 674 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -2 188 786 | -2 060 297 |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | 405 184 | 1 170 295 |
| | | | |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 397 | 168 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -154 486 | -200 534 |
| **Summa finansiella poster** | | -154 089 | -200 366 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 251 095 | 969 929 |
| | | | |
| ***Bokslutsdispositioner*** | | | |
| **Resultat före skatt** | | 251 095 | 969 929 |
| ***Skatter*** | | | |
| | | | |
| **Årets resultat** | | 251 095 | 969 929 |

allabrf.se



# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2018-12-31* | *2017-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 25 148 265 | 25 807 956 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 32 952 | 43 935 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 25 181 217 | 25 851 891 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 25 181 217 | 25 851 891 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 4 971 | - |
| Övriga fordringar | | 21 510 | 21 079 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 11 873 | 14 391 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 38 354 | 35 470 |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 1 956 165 | 1 415 067 |
| Summa kassa och bank | | 1 956 165 | 1 415 067 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 1 994 519 | 1 450 537 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 27 175 736 | 27 302 428 |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2018-12-31* | *2017-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 418 493 | 418 493 |
| Yttre reparationsfond | | 4 521 414 | 4 591 971 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 939 907 | 5 010 464 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 8 504 383 | 7 463 897 |
| Årets resultat | | 251 095 | 969 929 |
| Summa fritt eget kapital | | 8 755 478 | 8 433 826 |
| **Summa eget kapital** | | 13 695 385 | 13 444 290 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 13 000 000 | 13 400 000 |
| Övriga skulder | 7 | -400 000 | -400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 600 000 | 13 000 000 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 400 000 | 400 000 |
| Förskott från kunder | | 31 254 | 31 254 |
| Leverantörsskulder | | 160 724 | 137 719 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 288 373 | 289 165 |
| Summa kortfristiga skulder | | 880 351 | 858 138 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 27 175 736 | 27 302 428 |

# Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag / ekonomiska föreningar.

*Anläggningstillgångar*
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

*Inkomstskatter*
Redovisade inkomsskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.
Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

*Föreningens fond för yttre underhåll*
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

| *Anläggningstillgångar* | *2018* | *2017* |
|---|---|---|
| Materiella anläggningstillgångar: | | |
| -Byggnader | 70 år | 70 år |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10 år | 10 år |

## Not 2 Intäkternas fördelning

| | *2018-01-01-2018-12-31* | *2017-01-01-2017-12-31* |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 2 420 532 | 2 227 403 |
| Hyresintäkt bostäder | 90 054 | 135 006 |
| Hyresbortfall bostäder | -10 538 | -10 070 |
| Hyresintäkt p-plats | 63 000 | 65 500 |
| Påminnelseavgifter/kravavgifter | 120 | |
| Periodiserade hyresintäkter | | 173 365 |
| Övriga fakturerade kostnader | 15 225 | 12 297 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 552 | |
| **Summa** | **2 582 945** | **2 603 501** |
| | | |
| **Övriga rörelseintäkter** | | |
| Försäljning avsagda lägenheter | | 627 091 |
| Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag | 11 025 | |
| | **2 593 970** | **3 230 592** |

## Not 3 Kostnadernas fördelning

| **Fastighetskostnader** | *2018-01-01-2018-12-31* | *2017-01-01-2017-12-31* |
|---|---|---|
| Löpande underhåll | 322 907 | 205 472 |
| Fastighetsel | 79 424 | 84 679 |
| Uppvärmning | 414 863 | 416 692 |
| Vatten | 188 537 | 194 400 |
| Sophämtning | 71 213 | 71 716 |
| Snöröjning | 39 311 | 19 490 |
| Gräsklippning | 4 816 | 10 198 |
| Kabel-TV | 45 380 | 52 612 |
| Serviceavtal / Besiktning | 24 863 | 23 983 |
| Fastighetsförsäkring | 49 190 | 43 943 |
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 65 462 | 48 475 |
| Fastighetsavgift | 53 608 | 53 608 |
| Övriga kostnader | 9 022 | 23 949 |
| | **1 368 596** | **1 249 217** |
| | | |
| **Övriga rörelsekostnader** | | |
| Adm, kontor samt övrigt | 33 072 | 27 503 |
| Redovisningstjänster | 56 031 | 72 913 |
| Revisionsarvode | 9 655 | 9 655 |
| Medlems-och föreningsavgifter | 6 871 | 6 872 |
| | **105 629** | **116 943** |
| | | |
| **Summa:** | **1 474 225** | **1 366 160** |

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### *Medelantalet anställda*

| | *2018-01-01-2018-12-31* | *2017-01-01-2017-12-31* |
|---|---|---|
| Män | 5 | 4 |
| Kvinnor | - | 1 |
| **Totalt** | **5** | **5** |

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

| | *2018-01-01-2018-12-31* | *2017-01-01-2017-12-31* |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 35 000 | 19 000 |
| *Varav 27 000 är utbetalt 2018 och 8 000 är förändring av upplupna arvoden.* | | |
| **Delsumma** | 35 000 | 19 000 |
| Sociala kostnader | 8 887 | 4 463 |
| **Summa** | **43 887** | **23 463** |

## Not 5 Byggnader och mark

| | *2018-12-31* | *2017-12-31* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 47 228 469 | 47 228 469 |
| | 47 228 469 | 47 228 469 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -21 420 513 | -20 760 822 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -659 691 | -659 691 |
| | -22 080 204 | -21 420 513 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **25 148 265** | **25 807 956** |

## Not 6 Inventarier

| | *2018-12-31* | *2017-12-31* |
|---|---|---|
| Vid årets början | 109 838 | 109 838 |
| Nyanskaffningar | - | |
| | 109 838 | 109 838 |
| -Vid årets början | -65 903 | -65 903 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -10 983 | |
| | -76 886 | -65 903 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **32 952** | **43 935** |

## Not 7 Långfristiga skulder

| *Långivare* | *Villkors-ändringsdag* | *Ränte-sats* | *Amortering under året* | *Skuld vid årets slut* |
|---|---|---|---|---|
| Leksands Sparbank 064-9 | 19-05-31 | 1,15 | 400 000 | 13 000 000 |
| | | | **400 000** | **13 000 000** |

## Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

| | *2018-12-31* | *2017-12-31* |
|---|---|---|
| *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar* | | |
| Fastighetsinteckningar | 50 763 000 | 37 826 000 |
| **Summa ställda säkerheter** | **50 763 000** | **37 826 000** |

### Eventualförpliktelser

| | | |
|---|---|---|
| Övriga eventualförpliktelser | inga | inga |
| **Summa eventualförpliktelser** | | |

## Underskrifter

Orsa / 2019

Fredrik Hell

Lars-Olof Uleander

Thomas Fjellström

Emil Sjöström

Urban Liljeberg

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad Revisor
LR Revision

## BILAGA
## HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

**1. Förvaltningsberättelsen**
Redogör i text och tabeller för verksamheten.
**2. Resultaträkningen**
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.
**3. Balansräkningen**
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, 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 måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaff\ningskostnaden 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 pengar inom ett år.
**Långfristiga skulder**
Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.
**Kortfristiga skulder**
De skulder som föreningen ska betala inom ett år.
**Likviditet**
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån 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. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.
När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.
En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.
Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten.
För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### Vad är en bostadsrätt?

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

### Måste man vara medlem i föreningen?

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

### Ägare

Bostadsrätthavare 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 dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.
Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.
Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.
I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

**Hur fungerar ekonomin?**
En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.
Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.
En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

**Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

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

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**
En 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 priset.
Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.