

Årsredovisning för

**BRF SMEDSKOGEN STRÖMSBRO**

769628-5365

Räkenskapsåret

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smedskogen Strömsbro, 769628-5365 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Ekonomiska föreningen Kräftgången förvärvade 2014-08-13 Rösgatan AB som var tomträttsinnehavare till Strömsbro 28:5.

Rösgatan AB fusionerades med föreningen 2014-11-19.

Per 2015-03-05 omregistrerades föreningen till Bostadsrättsföreningen Kräftgången som under 2017 bytt namn till Bostadsrättsföreningen Smedskogen Strömsbro.

#### **Ändamål**

Brf Smedskogen Strömsbro 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 Rösgatan 33 i Gävle, som ägs med tomträtt.

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2018-06-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Erik Andréén, ordförande  
Amanda Fasching, vice ordförande  
Christina Söderberg, sekreterare  
Thomas Molander, kassör  
Erika Åkerström, ledamot  
Tommy Vestergren, ledamot

Suppleant har varit: August Faching. Carl-Johan Vestberg, Anneli Nilsson

#### **Valberedning**

Valberedare har varit: Ingen.

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

Samtliga.

#### **Firmatecknare:**

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter.

#### **Revisorer:**

Revisor har varit Lise-Lott Sjöo, Grant Thornton AB

#### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-19. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### **Medlemsantal:**

Föreningen har 19 st medlemmar. Under året har 2 st bostadsrätter överlåtits.

#### **Pant- och överlåtelseavgifter**

Föreningen uttager pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet. (För 2019; 465 kr).

Föreningen uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet. (För 2019; 1 163 kr).

#### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

## **Finansiering**

Se not.

## **Fastigheten:**

Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus, med totalt 24 lägenheter, varav 17 st upplåtits med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Den totala bostadsytan är ca 1 486 kvm.

Lägenhetsfördelning:

16 lgh om 2 rum och kök

8 lgh om 3 rum och kök

Genomsnittliga årshyran för hyresrätter är för 2018; 1038 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Agency AB, försäkringsgivare är Protector, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att teckna bostadsrättstillägg utöver sin hemförsäkring.

## **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1957. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår år 2018 till 1 337 kr kr per lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Avgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetens taxeringsvärde för 2018 är 11 450 000 kr (fg år 11 450 000 kr).

## **Underhåll under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

Gårdsbelysning installerat 3st lyktstolpar. Borttagande av störande tallar och grenar vid bilparkeringen.

Akut borttagande av oxel som blåst sönder. Borttagande av stubbar för att få enklare gårdsskötsel.

Borttagande av gamla gråsuggor på gården.

Riktning av sjunkande gatstenar. Genomfartshinder med skylt "ej genomfart" utplacerad på gården.

Rör nergrävt vid norra gaveln för att leda regnvatten. Gallret till dagvattenbrunn vid bilparkeringen som sjunkit ner har höjts upp.

Ett extra stuprör uppsatt på fastighetens baksida. Skylt till gästparkering två platser uppsatt.

Demontering av torkställning. Lagning av asfalt vid trappuppgång norra gavlen. Väggttag för utomhusbruk installerad för julgransbelysning. En ny motovärmare uppsatt plats 7/8. Sopkärnen har flyttats för att stå under tak, lyse har installerats och asfaltering har utförts för att underlätta tömning.

Byte av synliga avloppsrör och relining av dolda avloppsrör. Ny tvättmaskin installerad. Ny torktumlare installerad. Nya fönster monterade på fastighetens nedre plan, v-rum och sovrums och två fönster på

övre plan, tvättstuga och kontor. Ytterbelysning uppsatt på fastighetens norra gavel. Målning av

källardörrar. Målning av loftgångskant och förbättring av taket under loftgången. Polering av

ytterdörrar. Lägenhet R har fått ny el dragen, enfas till trefas. Ny underhållplan har utförts.

## **Planerat underhåll**

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 649 kr/kvm. För 2019 är planen att årsavgiften kommer vara oförändrad.

### Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.  
Avtal om teknisk förvaltning Saknas.  
Avtal om kabel-Tv finns tecknat med ComHem.

### 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 Finns och är uppdaterad under året för åren 2019 till 2038. Under 2018 har 160 000 kr tagits ur den yttre underhållsfonden i samband med föreningens upplåtelse av en hyresrätt. Då lägenheten var i stort renoveringsbehov blev intäkten lägre än insatsen som framgår av den ekonomiska planen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen övrlåtit en hyresrätt till bostadsrätt. Överlåtelседatum är den 2018-06-14.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning (tkr)		1 175	1 233	1 142
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-952	-470	40	142
Soliditet, %	60	58	57	5
Likviditet %	52	273	99	226
Eget kapital (tkr)	21 100	20 962	20 433	18 370
Taxeringsvärde (tkr)	11 450	11 450	11 450	10 080
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	649	620	604	604
Hyresintäkt bostad/kvm hyresbostadsyta	1 038	963	1 011	
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	9 113	9 947	10 050	17 089
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	118	129	130	148
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	-	-	-	-
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	72	-	-	-
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	191	187	187	242

### Not Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
- Belopp vid årets början	19 508 000	1 807 949	116 945	-470 405
- Balansering av fg år resultat			-470 405	470 405
- Avsättning yttre fond enl stadgar		380 100	-380 100	
- lanspråktagande yttre fond från säljare		-160 000		
- lanspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året		-107 500	107 500	
- Sald HRIägenhet till BRIägenhet	1 250 000			
- Årets resultat				-952 484
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>20 758 000</b>	<b>1 920 549</b>	<b>-626 060</b>	<b>-952 484</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-626 060
årets resultat	-952 483
<b>Totalt</b>	<b>-1 578 543</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond	-380 100
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	107 500
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 851 143</b>

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 182 824	1 174 633
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 182 824</u>	<u>1 174 633</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 613 739	-1 068 460
Personalkostnader	4	-27 924	-67 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 189	-278 578
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 924 852</u>	<u>-1 414 546</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-742 028</u>	<u>-239 913</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 456	-230 492
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-210 456</u>	<u>-230 492</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-952 484</u>	<u>-470 405</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-952 484</u>	<u>-470 405</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-952 484</u>	<u>-470 405</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	34 737 618	34 943 776
Maskiner och andra tekniska anläggningar		30 486	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 768 104	34 943 776
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		34 768 104	34 943 776
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	5 914
Övriga fordringar		538	2 384
Summa kortfristiga fordringar		538	8 298
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		302 810	1 017 336
Summa kassa och bank		302 810	1 017 336
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		303 348	1 025 634
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		35 071 452	35 969 410

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 758 000	19 508 000
Fond för yttre Underhåll		1 920 549	1 807 949
Summa bundet eget kapital		22 678 549	21 315 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-626 060	116 945
Årets resultat		-952 484	-470 405
Summa fritt eget kapital		-1 578 544	-353 460
<b>Summa eget kapital</b>		21 100 005	20 962 489
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	13 392 100	14 631 400
Summa långfristiga skulder		13 392 100	14 631 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		149 300	149 300
Leverantörsskulder		216 714	58 518
Skatteskulder		63 648	60 864
Övriga skulder		927	927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 758	105 912
Summa kortfristiga skulder		579 347	375 521
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		35 071 452	35 969 410



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag. (K2)  
Redovisningsprinciperna är oförändrad mot föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

### Redovisning av intäkter

Hysesintäkter och årsavgifter redovisas i den period de avser innebärande att förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1

### Skatt

En bostadsrättsförening beskattas antingen som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag.

Ett privatbostadsföretag beskattas inte för inkomster som hör till fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag beskattas som andra ekonomiska föreningar och aktiebolag. Vid inkomstberäkningen inräknas samtliga intäkter och kostnader.

För att vara ett privatbostadsföretag ska verksamheten till minst 60% bestå i att till medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, sk kvalificerad användning.

Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer.

För 2018 beskattas föreningen som en äkta förening.

## Not 2 Intäkternas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	648 356	586 165
Carport	59 250	60 925
Hyra bostadslägenhet	466 695	519 965
Övriga intäkter	8 523	7 578
<b>Summa</b>	<b>1 182 824</b>	<b>1 174 633</b>

## Not 3 Kostnadernas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tomträttsavgäld	66 500	66 500
El	26 611	21 749
Värme	193 163	197 516
Sotning	-	11 216
Vatten och avlopp	41 914	47 769
Sophämtning	28 889	34 186
Snöröjning/sandning	63 583	12 750
Trädgårdsskötsel	18 216	21 701
Kabel-TV	18 357	18 188
Reparation och underhåll	965 600	462 615
Fastighetsskatt	32 088	30 432
Försäkring	21 402	20 634
Övriga fastighetskostnader	25 955	19 934
Förbrukningsinventarier	6 656	
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	7 181	5 606
Redovisningstjänster	40 319	40 914
Revisionsarvode	25 444	37 175
Hysesförhandlingskostnader	3 178	1 700
Konsultkostnader	3 000	-
Förvaltningskostnader	25 683	17 875
<b>Summa</b>	<b>1 613 739</b>	<b>1 068 460</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	-	44 800
Löner	24 000	8 000
Sociala kostnader	3 924	14 708
<b>Summa</b>	<b>27 924</b>	<b>67 508</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 056 224	-777 646
-Årets avskrivning enligt plan	-281 737	-278 578
	-1 337 961	-1 056 224
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 662 039</b>	<b>34 943 776</b>
Fastighetens skattemässiga restvärde	5 736 822	5 796 822

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
SEB -518	2019-02-28	1,24	29 300	2 871 400
SEB -445	2019-02-28	1,33	1 120 000	1 850 000
SEB -577	2020-02-28	1,67	30 000	2 940 000
SEB -569	2021-02-28	1,89	30 000	2 940 000
SEB -542	2019-02-28	1,45	30 000	2 940 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-149 300
<b>Summa</b>			<b>1 239 300</b>	<b>13 392 100</b>
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				12 794 900

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa eventalförbindelser	inga	inga

## Underskrifter

Gävle \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2019

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Andrézen

\_\_\_\_\_  
Erika Åkerström

\_\_\_\_\_  
Christina Söderberg

\_\_\_\_\_  
Tommy Vestergren

\_\_\_\_\_  
Amanda Fasching

\_\_\_\_\_  
Thomas Molander

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2019

\_\_\_\_\_  
Lise-Lott Sjöo, Grant Thornton AB  
Auktoriserad revisor

## 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, förvaltningsarvodet, 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 allvarigt 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.