

Årsredovisning för

Brf Vängåvan

769625-7083

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vängåvan, 769625-7083 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättföreningen har till ändamål att i bostadsrättföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svanen 2. På fastigheten har under 1954 uppförts ett flerfamiljshus i tre våningsplan med adress Älvgatan 3 och innehåller 12 bostadsrätter.

Bostadsrättföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	3	149,5
2 rum och kök	7	383
3 rum och kök	2	180,5
Bostäder	12	713
Bilplatser och carportar	21	

Under året har föreningen inte genomfört några underhållsåtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2016-08-15. Vid besiktningen konstaterades att inget underhåll behövs inom det närmaste året.

Styrelsen saknar underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen följande inga större åtgärder.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2017 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 771 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2016.

Årets avsättning till underhållsfond 18 041 kr överensstämmer med budgeten.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lisbeth Zetterström	ordförande
Agneta Gagnèr	ledamot
Curt Andersson	ledamot

Suppleanter

Agneta Wikström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lisbeth Zetterström och Curt Andersson.

Firmatecknare har varit Lisbeth Zetterström och Agneta Gagnèr, två i förening.

Revisor har varit Ulla Bergeros, vald av föreningen.

Valberedning har varit Mattias Korpela.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Föreningen har avtal med HSB Norr gällande administrativ förvaltning, Luleå energi gällande el och fjärrvärme samt Com Hem för Kabel-TV/bredband.

Fastighetsskötselns ombesörjer medlemmarna själva. Avtal med BDX för snörenhållning finns.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	618	617	614	390
Resultat efter fin.poster i tkr	70	81	12	4
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	771	771	771	771
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	382	357	438	429
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 656	8 752	8 842	8 931
Genomsnittlig ränta lån i %	2,7	2,8	2,8	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	92	67	18	-
Likviditet i %**	227	180	117	118
Soliditet i %***	61	60	60	60

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015. 2015 års nyckeltal har räknats om men 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 171 500 kr. Under året har föreningen amorterat 68 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 90 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 589 594	47 777	-31 658	80 673
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-04-19			80 673	-80 673
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		18 041	-18 041	
Årets resultat				69 887
Vid årets slut	9 589 594	65 818	30 974	69 887

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	30 974
Årets resultat	69 887
Totalt att disponera	<hr/> 100 861

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	100 861
--------------------------------	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	617 870	617 273
Summa rörelseintäkter		617 870	617 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-272 022	-254 298
Övriga externa kostnader	4	-3 440	-2 812
Personalkostnader		-2 500	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-104 603	-104 603
Summa rörelsekostnader		-382 565	-361 713
Rörelseresultat		235 305	255 560
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	6	66	143
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-165 484	-175 030
Summa finansiella poster		-165 418	-174 887
Resultat efter finansiella poster		69 887	80 673
Resultat före skatt		69 887	80 673
Aktuell skatt			
Årets resultat		69 887	80 673

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 588 543	15 693 146
		<u>15 588 543</u>	<u>15 693 146</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 588 543</u>	<u>15 693 146</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	-
Övriga fordringar	9	409 020	313 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>12 866</u>	<u>11 601</u>
		421 887	324 664
<i>Kassa och bank</i>	11	54 739	55 989
Summa omsättningstillgångar		<u>476 626</u>	<u>380 653</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 065 169</u>	<u>16 073 799</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 589 594	9 589 594
Yttre underhållsfond		65 818	47 777
		<u>9 655 412</u>	<u>9 637 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 974	-31 658
Årets resultat		69 887	80 673
		<u>100 861</u>	<u>49 015</u>
Summa eget kapital		9 756 273	9 686 386
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	12	<u>6 098 500</u>	<u>6 176 000</u>
		6 098 500	6 176 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		73 000	64 000
Leverantörsskulder		26 646	30 762
Aktuell skatteskuld		16 085	28 476
Övriga skulder		2 219	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>92 446</u>	<u>88 175</u>
		210 396	211 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 065 169	16 073 799

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,9 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Markanläggningens livstid bedöms vara 20 år och skrivs av med 5% av tillgångens anskaffningsvärde per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Avgifter	549 552	549 552
Hysesintäkter	63 000	65 050
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 318	2 671
	<hr/>	<hr/>
	617 870	617 273

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	19 705	20 902
Reparationer	5 927	3 077
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	24 914	22 486
Uppvärmning	68 100	61 320
Vatten	26 778	27 322
Renhållning	24 955	26 436
Förvaltningskostnader	36 485	32 131
Försäkringar	15 699	11 892
Fastighetsskatt/avgift	15 216	14 916
Kommunikation och media		
Kabel-TV	34 243	33 816
	272 022	254 298

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 352	-
Porto, kontorsmaterial mm	838	449
Bankkostnader	1 250	1 250
Övrigt	-	1 113
	3 440	2 812

Not 5 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnader	100 966	100 966
Markanläggningar	3 637	3 637
	104 603	104 603

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter transaktionskonto	-	84
Övriga ränteintäkter	66	59
Summa	66	143

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	165 366	175 030
Övriga finansiella kostnader	118	-
Summa	165 484	175 030

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	15 966 965	15 966 965
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	15 966 965	15 966 965
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-273 819	-169 216
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-104 603	-104 603
Summa ackumulerade avskrivningar	-378 422	-273 819
Redovisat värde vid årets slut	15 588 543	15 693 146
Varav mark	3 814 614	3 814 614
Taxeringsvärde byggnader:	5 400 000	4 792 000
Taxeringsvärde mark:	1 960 000	1 514 000

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	409 019	313 063
Skattekonto	1	-
	<u>409 020</u>	<u>313 063</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	4 219	3 040
Kabel-TV	8 647	8 561
	<u>12 866</u>	<u>11 601</u>

Not 11 Bank

	2016-12-31	2015-12-31
Föreningskonto	54 739	55 989
	<u>54 739</u>	<u>55 989</u>

Not 12 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2016-12-31	2015-12-31
SHYP	2017-03-30	2,65%	1 447 500	1 462 500
SHYP	2018-03-30	2,97%	3 281 000	3 315 000
SHYP	2020-03-30	1,81%	1 443 000	1 462 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-73 000	-64 000
			<u>6 098 500</u>	<u>6 176 000</u>
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			292 000	256 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			5 806 500	5 920 000
			<u>6 098 500</u>	<u>6 176 000</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntor	26 979	29 035
Förutbetalda avgifter/hyror	51 509	48 630
El	2 573	2 148
Fjärrvärme	8 141	7 549
Övrigt	3 244	813
	<u>92 446</u>	<u>88 175</u>

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 000 000	8 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Luleå 2017-.....-.....

Lisbeth Zetterström

Agneta Gagnèr

Curt Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-.....-.....

Ulla Bergeros
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån 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 anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex 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

Är 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 långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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.

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 (sk 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 privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En 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 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 arvas eller överlätas 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 i 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 nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller 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 motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande 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 olika frågor 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 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 medlemmarnas 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 mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot 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 arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare 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 avgiften. 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 att föreningens ekonomi sköts på 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 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 mm genom 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 i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.