

Årsredovisning för

BRF VILLA REKTORN 1

769626-0749

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF VILLA REKTORN 1, 769626-0749 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen BRF VILLA REKTORN 1 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 Rektorsgatan 4, i GÄVLE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2014-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Max Jönsson, Ordförande
Eva Westman, Sekreterare
Gustaf Brattberg, Ledamot
Ronny Nyholm, Ledamot
Bettina Baum, Ledamot
Katarina Brodecki, Ledamot
Adam Brodecki, Ledamot

Suppleanter har varit: Lars Bergmark.

Valberedning

Valberedare har varit: Saknas då en från varje lägenhet är representerad i styrelsen.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Finns inget beslutat om detta.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Börje Eriksson, ER Revision.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 11 medlemmar. Under året har 1 bostadsrätt sålts.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningen bildades 2013-01-11 och förvärvade fastigheten Söder 16:8, Gävle kommun, genom förvärv av Projekt Rektorsgården AB.
Fastigheten har byggts om till 7 st lägenheter.

Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus, i 3 våningsplan, med totalt 5 bostadsrätter. Två stycken gårdshus i 1 plan med vardera 1 bostadsrätt.
Den totala bostadsytan är ca 638 kvm.
Tomtytan är ca 800 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 lgh om 3,5 rum och kök
3 lgh om 3 rum och kök
3 lgh om 2 rum och kök

Garage och p-platser: 4, (varav 0 externa).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att man tecknar en särskild bostadsrättsförsäkring/tillägg.

Insatsförsäkring finns hos Gar-Bo Försäkrings AB.
Bygghetsförsäkring finns hos Gar-Bo Försäkrings AB.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2013 och har åsatts värdeår 2013. Fastighetens taxeringsvärde kommer utgöra grunden för beräkning av fastighetsavgift. Fastigheten kommer dock vara helt befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Underhåll under året

Beredning av gården gjordes under våren. Gräs rullades ut, grusgångar lades, grillar byggdes. Detta var slutförändret av den totalrenovering av fastigheten som pågått sedan 2013.

Planerat underhåll

Inget planerat underhåll finns i dagsläget

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 689,50 kr/kvm.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning saknas.

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.

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 VILLA REKTORN 1 valt att redovisa enligt K2 regelverket.

Föreningens underprisförvärv av fastigheten sker med stöd av 23 kap. inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref.61 och regeringsrättens dom i mål 1111-05.

Egna aktier

Föreningen förvärvade andra kvartalet 2013 samtliga aktier i Projekt Rektorsgården till ett värde av 50 000 kr. Projekt Rektorsgården likviderades sedan under 2014 och aktiekapitalet återbetalades till Brf Villa Rektorn.

Flerårsöversikt

	2014	2013/2013
Nettoomsättning	448 408	37 344
Resultat efter finansiella poster	-105 626	-36 684
Soliditet, %	73	73
Eget kapital	16 737 690	16 843 316
Taxeringsvärde	9 240 000	1 440 000
-Varav byggnad	7 800 000	-
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	599	599
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	9 604	9 749
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0,7	4,3
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	35	5
Avskrivning/kvm byggnadsyta	176	55
Försäljningspris/kvm bostadsrätt	27 500	26 457

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-41 004
årets resultat	-105 626
Totalt	-146 630
disponeras för	
Avsättning till yttre fond enligt stadgar	-27 720
balanseras i ny räkning	-174 350

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-03-19- 2013-12-31</i>
Intäkter			
Nettoomsättning	1	448 408	37 344
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		448 408	37 344
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-217 398	-13 645
Avskrivningar anläggningstillgångar		-140 400	-43 875
Summa rörelsekostnader		-357 798	-57 520
Rörelseresultat		90 610	-20 176
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 236	-16 508
Summa finansiella poster		-196 236	-16 508
Resultat efter finansiella poster		-105 626	-36 684
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-105 626	-36 684
Skatter			
Årets resultat		-105 626	-36 684

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 865 725	23 006 125
Summa materiella anläggningstillgångar		22 865 725	23 006 125
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		22 865 725	23 056 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		77 379	115 636
Summa kassa och bank		77 379	115 636
Summa omsättningstillgångar		77 379	115 636
SUMMA TILLGÅNGAR		22 943 104	23 171 761

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 880 000	16 880 000
Yttre Underhållsfond		4 320	-
Summa bundet eget kapital		16 884 320	16 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 004	-
Årets resultat		-105 626	-36 684
Summa fritt eget kapital		-146 630	-36 684
Summa eget kapital		16 737 690	16 843 316
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 117 633	6 219 999
Summa långfristiga skulder		6 117 633	6 219 999
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 619	13 645
Övriga skulder	7	10 008	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 154	94 801
Summa kortfristiga skulder		87 781	108 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 943 104	23 171 761

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 220 000	6 220 000
Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag/föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

På grund av de nya redovisningsreglerna så har avskrivningstiden för byggnaden ändrats från 400 år till 125 år. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-03-19- 2013-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostadsrätter	382 128	31 844
Hyra p-plats	24 000	2 000
Elförbrukning	42 280	3 500
Summa	448 408	37 344

Not 2 Kostnadernas fördelning

<i>Kostnader per väsentligt intäktsslag</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-03-19- 2013-12-31</i>
El	41 991	3 482
Värme	84 326	10 163
Vatten och avlopp	9 886	-
Sophämtning	10 834	-
Kabel-TV	8 935	-
Bredband	21 725	-
Försäkringar	17 132	-
Diverse, porto etc	1 156	-
Redovisningstjänster	12 544	-
Styrelse- och revisionsarvode	-	-
Övr Förvaltningskostnader	1 775	-
Bankkostnader	4 365	-
Medlemsavgifter	2 729	-
Summa	217 398	13 645

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-03-19- 2013-12-31</i>
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-03-19- 2013-12-31</i>
Arvoden	-	-
Summa (varav pensionskostnader)	-	-

Inga löner eller arvoden har utbetalats under 2014.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 050 000	
-Nyanskaffningar		23 050 000
	23 050 000	23 050 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 875	
-Årets avskrivning enligt plan	-140 400	-43 875
	-184 275	-43 875
Redovisat värde vid årets slut	22 865 725	23 006 125

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	
-Inköp		50 000
-Försäljning	-50 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Projekt Rektorsgården AB	-		-
			-

Not 6 Eget kapital


	Medlemsinsatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 880 000	-	-	-36 684
Omföring fg års resultat			-36 684	36 684
Avsättning yttre fond		4 320		
Årets resultat				-105 626
Belopp vid årets slut	16 880 000	4 320	-36 684	-105 626

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Nordea -588	2018-12-17	3,15	32 355	2 040 978
Nordea -596	2018-11-21	3,90	32 355	2 040 978
Nordea -561	2018-12-03	1,92	27 648	2 045 685
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-10 008
			92 358	6 117 633

Underskrifter

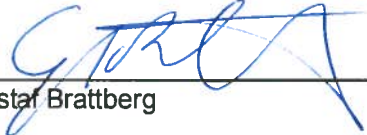
GÄVLE 20/4 2015



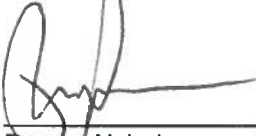
Max Jönsson



Eva Westman




Gustaf Brattberg



Renny Nyholm



Bettina Baumgartner



Katarina Brodecki



Adam Brodecki

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2015



Börje Eriksson, ER Revision

Er Revision i Gävle AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF VILLA REKTORN 1
Org.nr. 769626-0749

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VILLA REKTORN 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Er Revision i Gävle AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF VILLA REKTORN 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 21 april 2015



Börje Eriksson

Godkänd revisor / Medlem i Far

Bilagor "Att läsa en årsredovisning" och "Att bo i bostadsrätt"

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 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 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

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 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.