

Årsredovisning för

# **BRF VILLA REKTORN 1**

769626-0749

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF VILLA REKTORN 1, 769626-0749 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### 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 2015-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gustaf Brattberg, Ordförande  
Gunilla Kindstrand, Sekreterare  
Adam Brodecki, Ledamot  
Ewa Westman, Ledamot  
Hans Astorin, Ledamot och kassör  
Bettina Baum, Ledamot  
Max Jönsson, Ledamot

Suppleanter har varit: Ingen.

#### **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 2015-05-15. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

#### **Medlemsantal:**

Föreningen har 9 st (fg år 11 st) medlemmar. Under året har 2 bostadsrätter sålts.

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

Föreningen uttager inga pant- eller överlåtelseavgifter.

#### **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.

Byggeförsäkring 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**

Åtgärd av stängningsanordning på grindar, rengöring av mattor i trapphuset.

### **Planerat underhåll**

Inget planerat underhåll finns i dagsläget

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 622,89 kr/kvm.

#### **Förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning fanns för 2015 tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB. Avtalet är dock från 2016 uppsagt och skall skötas i föreningens egna regi.

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 2015 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2016.

### 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 2015-12-31, 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

	2015	2014	2013	<i>Belopp i kr</i>
Nettoomsättning	470 396	448 408	37 344	
Resultat efter finansiella poster	1 566	-105 626	-36 684	
Soliditet, %	73	73	73	
Eget kapital	16 739 256	16 737 690	16 843 316	
Taxeringsvärde	9 240 000	1 440 000	1 440 000	
-Varav byggnad	7 800 000	-	-	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	623	599	599	
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	9 589	9 604	9 749	
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0,7	0,7	4	
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	43	35	5	
Avskrivning/kvm byggnadsyta	110	176	55	
Försäljningspris/kvm bostadsrätt	26 129	27 500	26 457	

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-174 330
årets resultat	1 566
<b>Totalt</b>	<b>-172 764</b>
disponeras för	
Avsättning till yttre fond enligt stadgar	-34 152
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-206 916</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	470 396	448 408
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>470 396</u>	<u>448 408</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-215 867	-217 398
Avskrivningar anläggningstillgångar		-87 750	-140 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-303 617</u>	<u>-357 798</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>166 779</u>	<u>90 610</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 402	-196 236
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-165 213</u>	<u>-196 236</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 566</u>	<u>-105 626</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 566</u>	<u>-105 626</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>1 566</u>	<u>-105 626</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	22 777 975	22 865 725
Summa materiella anläggningstillgångar		22 777 975	22 865 725
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 777 975	22 865 725
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 434	-
Summa kortfristiga fordringar		3 434	-
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		154 722	77 379
Summa kassa och bank		154 722	77 379
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		158 156	77 379
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 936 131	22 943 104

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 880 000	16 880 000
Yttre Underhållsfond		32 020	4 320
Summa bundet eget kapital		16 912 020	16 884 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-174 330	-41 004
Årets resultat		1 566	-105 626
Summa fritt eget kapital		-172 764	-146 630
<b>Summa eget kapital</b>		16 739 256	16 737 690
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 107 625	6 117 633
Summa långfristiga skulder		6 107 625	6 117 633
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		34 020	29 619
Övriga skulder	7	10 008	10 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 222	48 154
Summa kortfristiga skulder		89 250	87 781
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		22 936 131	22 943 104

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<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

Föreningen har valt att ändra avskrivningstid från 2015 från 125 år till 200 år. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Intäkternas fördelning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostadsrätter	397 416	382 128
Hyra p-plats	21 000	24 000
Elförbrukning	33 320	42 280
Bredband	18 480	-
Övriga intäkter	180	-
<b>Summa</b>	<b>470 396</b>	<b>448 408</b>



## Not 2 Kostnadernas fördelning

<i>Kostnader per väsentligt intäktsslag</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ei	32 057	41 991
Värme	88 299	84 326
Vatten och avlopp	12 672	9 886
Sophämtning	7 583	10 834
Städning	5 250	-
Kabel-TV	12 180	8 935
Bredband	18 480	21 725
Reparation och underhåll	3 859	-
Försäkringar	6 852	17 132
Diverse, porto etc	1 574	1 156
Redovisningstjänster	18 912	12 544
Styrelse- och revisionsarvode	-	-
Övr Förvaltningskostnader	900	1 775
Bankkostnader	4 519	4 365
Medlemsavgifter	2 730	2 729
<b>Summa</b>	<b>215 867</b>	<b>217 398</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### *Medelantalet anställda*

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Män	-	-
Kvinnor	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden	-	-
<b>Summa</b> (varav pensionskostnader)	<b>-</b>	<b>-</b>

Inga löner eller arvoden har utbetalats under 2015.

## Upplysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 050 000	23 050 000
	<u>23 050 000</u>	<u>23 050 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-184 275	-43 875
-Årets avskrivning enligt plan	-87 750	-140 400
	<u>-272 025</u>	<u>-184 275</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 777 975</b>	<b>22 865 725</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	50 000
-Försäljning		-50 000
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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	-		-
			<u>-</u>

### Not 6 Eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 880 000	4 320	-41 004	-105 626
Omföring fg års resultat			-105 626	105 626
Avsättning yttre fond		27 700	-27 700	
Årets resultat				1 566
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 880 000</b>	<b>32 020</b>	<b>-174 330</b>	<b>1 566</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

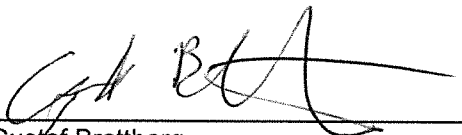
Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Nordea -588	2018-12-17	3,15	5 004	2 035 974
Nordea -596	2018-11-21	3,90	5 004	2 035 974
Nordea -561	2018-12-03	1,23	-	2 045 685
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-10 008
				<b>6 107 625</b>

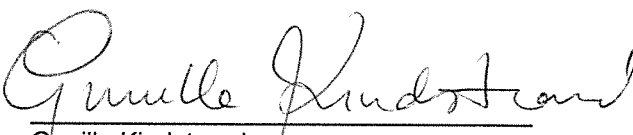
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen

6 067 593

### Underskrifter


GÄVLE / 2016

  
\_\_\_\_\_  
Gustaf Brattberg

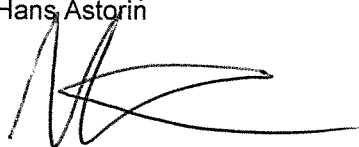
  
\_\_\_\_\_  
Gunilla Kindstrand

\_\_\_\_\_  
Adam Brodecki

  
\_\_\_\_\_  
Ewa Westman

  
\_\_\_\_\_  
Hans Astorin

  
\_\_\_\_\_  
Bettina Baum GARTNER

  
\_\_\_\_\_  
Max Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

\_\_\_\_\_  
Börje Eriksson, ER Revision

## 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, 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 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.