

Årsredovisning för

# **BRF STRÖMGÅRDEN**

716458-6229

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

2022

Strömgården



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strömgården, 716458-6229, med säte i Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2022, föreningens 30:e räkenskapsår.

### Föreningens verksamhet:

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Ändamål**

Bostadsrättsföreningen Brf Strömgården har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Mackmyravägen 34,<sup>40</sup>38 i VALBO.

##### **Föreningens ekonomiska plan**

Föreningens ekonomiska plan upprättades 11 maj 1992.

##### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2022-05-22 haft påföljande styrelsekonstituering:

Peter Liljenberg, ordförande  
Ann-Mari Holmberg, ledamot  
Martin Martinsson, ledamot  
Malin Owén, ledamot  
Lena Sundgren, ledamot

Suppleanter: Mathias Beiron, Mathias Lundin och Jörgen Wallberg

Valberedning: Mija Forsberg och Katarina Nyblom

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

Alla enligt stadgarna.

##### **Firmatecknare:**

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

##### **Revisorer:**

Revisor har varit Martin Mueller.

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 18 st (fg år 18 st) fysiska medlemmar. Under året har 3 st ( fg år 2 st) bostadsrätter sålts.

##### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

##### **Finansiering**

Se not.



#### **Fastigheterna:**

Föreningens fastighet består av 3 st flerbostadshus och 1 st enfamiljshus med totalt 13 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 1 196 kvm.

#### **Lägenhetsfördelning:**

- 5 lgh om 2 rum och kök
- 4 lgh om 3 rum och kök
- 3 lgh om 4 rum och kök
- 1 lgh om 5 rum och kök

Föreningen har ett garage, 13 p-platser och 12 p-platser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Kontakta styrelsen angående information kring bostadsrättstillägg.

#### **OVK**

Obilagatorisk ventilationskontroll utfördes för 36 E och 36 G under 2020.

#### **Energideklaration**

Energideklaration ska utföras för flerbostadshus vart 10:e år, föreningens senaste energideklaration utfördes under år 2021 av företaget Energikompetens.

#### **Fastighetsskatt**

Fastigheten färdigställdes 1990-1992 och har åsatts värdeår 1990-1992. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt, beskattas fastigheten med full fastighetsskatt. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för fastighetsskatt, framgår av flerårsöversikten.

#### **Underhåll under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Uppgradering/rust av avloppsbrunn för 40 A+B och 38:an.
- Vippor, elektronik styrsystemet och pump.
- Trädfällning.
- Underhållsspolning av avloppssystem för lgh 38, 40 A och 40 B.

#### **Planerat underhåll**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Översyn och eventuellt investering i annan uppvärmning av fastigheten. Kostnad ca. 2 milj kr.
- Snörasskydd på 40 A och 40 B, kostnad ca 50 tkr.
- Ev ny kulvert för värmeöverföring mellan ladugård (där pelletsspannan finns) över till 34:an.

#### **Föreningens ekonomi**

##### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 10% 2023-01-01. Likviditetsbudgeten för 2023 utvisar därefter inget höjningsbehov.

Genomsnittlig årsavgift uppgår härmed till 917 kr/kvm.

##### **Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2022 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2023.

Föreningen har påbörjat en underhållsplan, tills den är färdigställd så sker avsättning enligt stadgar med minst 0,3% av byggnadskostnaden, dvs 41 170 kr.

##### **Avtal**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal för elnät finns med Gävle Energi.

Avtal för elhandel finns tecknat med Jämtkraft.

Avtal om service av pelletsspannan finns tecknat med Hofors Allgross.



### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet (2023 = 1 313 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2023 = 525 kr) per tillfälle.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 022 831	1 026 778	1 021 204	1 021 638
Resultat efter finansiella poster	-131 346	-466 824	-153 833	-228 879
Soliditet, %	-3	-1	5	6
Eget kapital	-203 078	-71 732	395 092	548 925
Taxeringsvärde	13 844 000	13 844 000	12 245 000	12 245 000
Småhus	11 061 000	11 061 000	9 462 000	9 462 000
Hyreshus	3 588 000	2 783 000	2 783 000	2 783 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	834	833	832	832
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	6 404	6 501	6 120	6 169
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0,5	0,5	0,6	0,6
Avsättn. underh.fond/kvm bostadsrättsyta	35	35	34	34
Avsättning yttre fond	41 170	41 170	41 170	41 170
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	175	175	182	182
Kassalikviditet %	130	148	16	184

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 472 000	242 010	-1 318 918	-466 824
Omföring fg års resultat			-466 824	466 824
Årets resultat				-131 346
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 472 000</b>	<b>242 010</b>	<b>-1 785 742</b>	<b>-131 346</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b>	
Balanserat resultat	-1 583 912
Årets resultat	-131 346
<b>Totalt</b>	<b>-1 715 258</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-41 170
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-
<b>I ny räkning balanseras</b>	<b>-1 756 428</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 022 831	1 026 778
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 022 831</u>	<u>1 026 778</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsens kostnader	3	-857 025	-1 189 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 083	-209 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 066 108</u>	<u>-1 398 498</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-43 277</u>	<u>-371 720</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 069	-9 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 138	-85 649
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-88 069</u>	<u>-95 104</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-131 346</u>	<u>-466 824</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-131 346</u>	<u>-466 824</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-131 346</u>	<u>-466 824</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 538 409	6 721 194
Inventarier, verktyg och installationer	5	489 562	515 860
Summa materiella anläggningstillgångar		7 027 971	7 237 054
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		7 027 971	7 237 054
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 880	47 638
Övriga fordringar		10	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 598	47 240
Summa kortfristiga fordringar		96 488	94 887
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		395 756	452 990
Summa kassa och bank		395 756	452 990
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		492 244	547 877
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		7 520 215	7 784 931



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 472 000	1 472 000
Fond yttre underhåll		40 180	242 010
Summa bundet eget kapital		<u>1 512 180</u>	<u>1 714 010</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 583 912	-1 318 918
Årets resultat		-131 346	-466 824
Summa fritt eget kapital		<u>-1 715 258</u>	<u>-1 785 742</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-203 078</u>	<u>-71 732</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 344 040	7 485 792
Summa långfristiga skulder		<u>7 344 040</u>	<u>7 485 792</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	141 752	76 752
Leverantörsskulder		146 714	212 940
Skatteskulder		7 233	3 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 554	77 509
Summa kortfristiga skulder		<u>379 253</u>	<u>370 871</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 520 215</u>	<u>7 784 931</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. (K2) Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening.

#### *Anläggningstillgångar*

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### *Inkomstskatter*

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

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	2022	2021
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	1,33 %	1,33 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %	20 %



## Not 2 Intäkternas fördelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	994 908	993 648
Garage och P-platser	24 204	24 204
Hysesintäkter		5 400
Övriga ersättningar/intäkter	3 719	3 526
<b>Summa</b>	<b>1 022 831</b>	<b>1 026 778</b>

## Not 3 Kostnadernas fördelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Löpande underhåll	253 525	530 991
Fastighetsel	35 250	35 169
Uppvärmning	178 525	14 813
Service Pelletspanna	61 413	173 807
Reparation pelletspanna		11 109
Vatten	35 690	29 777
Sophämtning	35 776	34 390
Snöröjning	37 765	22 290
Bredband	7 484	3 367
Fastighetsförsäkring	41 466	40 276
Fastighetsavgift	83 654	72 038
Övriga kostnader	17 371	91 016
	<b>787 919</b>	<b>1 059 043</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Adm, kontor samt övrigt	35 613	95 217
Redovisningstjänster	30 513	32 175
Medlems- och föreningsavgifter	2 980	2 980
	<b>69 106</b>	<b>130 372</b>
<b>Summa:</b>	<b>857 025</b>	<b>1 189 415</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	13 724 110	13 724 110
Mark	1 062 000	1 062 000
	<b>14 786 110</b>	<b>14 786 110</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad	-8 064 916	-7 882 131
-Årets avskrivning enligt plan	-182 785	-182 785
	<b>-8 247 701</b>	<b>-8 064 916</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 538 409</b>	<b>6 721 194</b>



## Not 5 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	735 216	735 216
Nyanskaffningar	-	-
	<u>735 216</u>	<u>735 216</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-219 356	-193 058
- Årets avskrivning enligt plan	-26 298	-26 298
	<u>-245 654</u>	<u>-219 356</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>489 562</b>	<b>515 860</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -918	2024-09-25	1,16%	30 000	990 000
Stadshypotek -248	2024-09-25	1,16%	36 752	358 292
Stadshypotek -960	2024-09-25	1,16%	-	1 000 000
Stadshypotek -952	2024-08-23	1,04%	-	2 262 500
Stadshypotek -904	2026-05-25	1,40%	-	2 800 000
Stadshypotek -659	2023-11-24	2,08%	10 000	75 000
			<u>76 752</u>	<u>7 485 792</u>
<b>Avgår kortfristig del av långfristig skuld</b>				<b>-141 752</b>
- varav omsättning lån				65 000
- varav planerad amortering				76 752
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>7 344 040</b>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				7 102 032



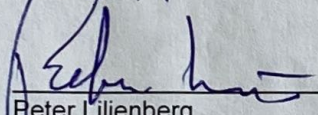
## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser som avser fastighetsinteckning

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	12 505 000	12 505 000
Övriga eventalförpliktelser	inga	inga

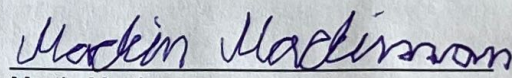
### Underskrifter

Valbo

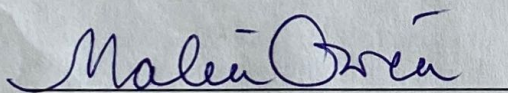
2023-05-14

  
Peter Liljenberg  
Styrelseordförande

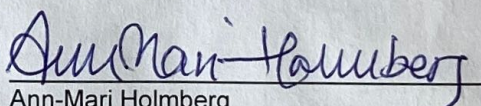
2023-05-14

  
Martin Martinsson


2023-05-14

  
Malin Owén

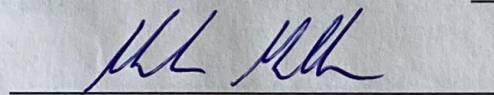
2023-05-15

  
Ann-Mari Holmberg

2023-05-14

  
Lena Sundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2023

  
Martin Mueller  
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.



## 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/anspråktagande 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 fastighetskötsel 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 balanssumman.

#### 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, 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 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.