

Årsredovisning för

Brf Masten

769612-6114

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Masten, 769612-6114 får härmed upprätta årsredovisning för 2022. Föreningens 16:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Masten har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adresserna:

Norra Centralgatan 11 A-11 B, Hattmakargatan 12 -12 B samt Ruddammsgatan 44-46 i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2022-04-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Ekström, Ordförande
Pernilla Schmidt, Sekreterare
Lars Lindbäck, Ledamot
Lars Häggström, Ledamot
Anders Nyström, Ledamot
Michael Hedqvist, Ledamot

Suppleanter har varit: Saknas.

Valberedning: Monica Snell, Mati Jalakas och Anders Persson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Anders Nyström, Pernilla Schmidt, Michael Hedqvist och Lars Häggström.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Thomas Lundberg.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 69 st (fg år 68 st) medlemmar. Under året har 5 st (fg år 3 st) bostadsrätter överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enligt stadgarna pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet. För 2023 uppgår den till: 525 kr. Samt att den uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. För 2023 uppgår den till: 1 313 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

PS.
AN
R

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 st hus, i 5 våningar, med totalt 45 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 3 764 kvm. Tidigare fanns uthyrd lokalyta om 1 600 kvm i fastigheten som under 2019 omdisponerats till att innehålla 10 st bostadsrättslägenheter och en ny samlingslokal för föreningens medlemmar.

Bilskolan hyr en del av den lokal som Arbetarbladet lämnade 2016.

Lägenhetsfördelning:

8 lgh om 4 rum och kök

12 lgh om 3 rum och kök

15 lgh om 2 rum och kök

10 lgh om 1 rum och kök

Garage och p-platser: 29 st

MC-platser: 5 st

4 st förråd är uthyrda.

Hyseslokal : 1 st

Föreningslokaler: 2 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår, men styrelsen uppmanar alla att teckna en egen hemförsäkring.

Fastighetsavgift

Fastigheten har ett taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, på 77 561 000 kronor, varav markvärde 15 932 000 kronor resp byggnadsvärde 61 629 000 kronor.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

-Bytt ut torktumlare

-OVK samt rensning av kanaler

-Bytt filter i alla ventilationsaggregat

-Bytt till LED-lysrör i garaget

-Gjort klart vattenskadorna från 2021

-Bytt porttelefon på Ruddamsgatan 44

-Bytt lås och låskista på Hattmakargatan 12

-Spolat avloppsstammar

Planerat underhåll

Utöver löpande underhåll planeras det för;

-Endast sedvanligt underhåll

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 780 kr/kvm.

Ingen höjning av årsavgifterna under 2022. Styrelsen har heller ej beslutat om någon höjning för 2023.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med HSB.

Avtal om städning finns tecknat med Forsberg

Avtal om el och fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi

Avtal om elmätning för IMD finns tecknat med Homesolutions

Avtal om underhåll av garageportar finns tecknat med Hörmann

Avtal om bevakning av fastigheten finns tecknat med Securitas

Avtal om underhåll av ventilationssystemet finns tecknat med Vent & Skyltteknik AB

Avtal om hissar finns tecknat med Hissbyggarna

Avtal om bredband och TV finns tecknat med GavleNet (Gävle Energi)

Avtal om nyckethantering finns tecknat med Lås och Nyckel

PS.
A.V. 

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll, för att täcka årets underhållskostnader för år 2022 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2023. Avsättningen sker enligt antagen underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	3 626 223	3 681 186	3 671 559	3 641 312	3 027 076
Resultat efter finansiella poster	-45 987	224 850	145 918	33 324	534 231
Årsavgifter kr/kvm	780	780	779	779	777
Bankskuld/kvm bostadrättsyta	10 494	11 477	11 471	11 471	13 628
Soliditet %	42	40	40	40	39

Not Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 765 700	1 353 944	1 379 043	224 850
Balansering fg års resultat			224 850	-224 850
Reservering till fond enl årsstämmobeslut		25 600	-25 600	
Disposition ur fond för utfört underhåll		-12 000	12 000	
Årets resultat				-45 987
Belopp vid årets utgång	26 765 700	1 367 544	1 590 293	-45 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	1 590 293
Årets resultat	-45 987
Totalt	1 544 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl underhållsplan	-25 600
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	25 000
så att i ny räkning balanseras	1 543 706

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

AN PS.
R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	3 626 223	3 681 186
Övriga rörelseintäkter		10 564	-
		<u>3 636 787</u>	<u>3 681 186</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 991 218	-1 771 229
Personalkostnader	4	-94 033	-72 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 002 912	-992 065
Rörelseresultat		<u>548 624</u>	<u>845 403</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		567	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 178	-620 704
Resultat efter finansiella poster		<u>-45 987</u>	<u>224 850</u>
Resultat före skatt		<u>-45 987</u>	<u>224 850</u>
Årets resultat		<u>-45 987</u>	<u>224 850</u>


 P.S.
 AN 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 371 482	69 363 555
Inventarier, verktyg och installationer	7	43 359	-
		68 414 841	69 363 555
Summa anläggningstillgångar		68 414 841	69 363 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	17 930
Aktuell skattefordran		87 777	68 654
Övriga fordringar		5 666	18 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	95 860	84 351
		189 303	189 688
Kassa och bank		1 453 205	4 168 715
Summa omsättningstillgångar		1 642 508	4 358 403
SUMMA TILLGÅNGAR		70 057 349	73 721 958


 A.N.  P.S. 12
 Vh

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		26 765 700	26 765 700
Fond för yttre underhåll		1 367 544	1 353 944
		<u>28 133 244</u>	<u>28 119 644</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 590 293	1 379 043
Årets resultat		-45 987	224 850
		<u>1 544 306</u>	<u>1 603 893</u>
Summa eget kapital		<u>29 677 550</u>	<u>29 723 537</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	28 500 000	13 500 000
		<u>28 500 000</u>	<u>13 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		-	678
Skulder till kreditinstitut	9	11 000 000	29 700 000
Leverantörsskulder		175 770	184 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	704 029	613 367
		<u>11 879 799</u>	<u>30 498 421</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 057 349</u>	<u>73 721 958</u>


 A.N. 
 P.S. 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFNAR 2012:1. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats

Nyttjandeperiod (år)

Stomme, Grund	120
Stammar, värme	50
Fasad	50
Yttertak	40
El	40
Fönster	50
Ventilation	25
Hissar	25
Inre UH	120
Styr o övervak	15
Rest	50

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt 22 %.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Finansiella instrument

Saknas.

celik
P.S. 72
A.N KH

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 934 444	2 934 444
Avgiftsavgdrag	-	-13 353
Lokalhyror	120 000	166 764
Garage	209 100	205 200
Kabel-TV	100 980	97 200
Bredband	95 121	105 600
El	143 284	170 759
Övriga avgifter		-
Övriga intäkter	23 294	14 572
Summa	3 626 223	3 681 186

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	10 564	-
-----------------------	--------	---

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	465 521	332 193
Eldebitering/Homesolution	22 628	7 941
Värme	393 326	369 886
Sotning	57 756	
Vatten och avlopp	127 578	113 003
Hissar	19 232	24 764
Renhållning	64 344	64 850
Snöröjning / Gård	62 939	35 510
Trappstädning	64 373	59 736
Bahnhof	1 246	1 291
Kabel TV, Bredband	198 948	187 000
Reparation	95 304	260 167
Fastighetsskötsel	65 571	62 050
Försäkring	41 991	41 772
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	105 965	29 674
Övriga fastighetskostnader	95 839	5 050
Redovisningstjänster	72 760	72 938
Övriga förvaltningstjänster		68 484
Medlemsavgifter	19 360	13 319
Övriga kostnader	16 537	21 601
Summa	1 991 218	1 771 229

chelle
PS. 2
A.N
ik

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	79 800	60 000
Sociala kostnader	14 233	12 489
	94 033	72 489

Not 5 Avskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	992 073	992 065
Inventarier	10 839	-
	1 002 912	992 065

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	84 940 195	84 940 195
Vid årets slut	84 940 195	84 940 195
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-15 576 640	-14 584 575
-Årets avskrivning	-992 073	-992 065
Vid årets slut	-16 568 713	-15 576 640
Redovisat värde vid årets slut	68 371 482	69 363 555

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 77 561 000. Värdeår är 2006.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	37 230	37 230
-Nyanskaffningar	54 198	-
	91 428	37 230
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-37 230	-37 230
-Årets avskrivning	-10 839	-
	-48 069	-37 230
Redovisat värde vid årets slut	43 359	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	28 418	27 727
El medlemmar	61 592	50 854
Övrigt	5 850	5 770
	95 860	84 351

A.N.  P.S. 
TL

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank 285 109 247-4	2023-02-28	3,11	3 700 000	11 000 000
Swedbank 295 163 837-4	2025-06-18	0,92	-	5 000 000
Swedbank 295 163 840-8	2024-06-19	1,19	-	8 500 000
Handelsbanken 510866	2027-10-30	3,10	-	15 000 000
Summa lån			3 700 000	39 500 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld omsättning lån				-11 000 000
Långfristig del				28 500 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				39 500 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	57 984 000	57 984 000
Övriga Eventalförpliktelser	inga	inga

AN
dk
PS.
12

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	116 490	79 110
Förskottsbetalda avgifter/hyror	345 914	344 692
El	67 948	62 811
Fjärrvärme	59 013	54 265
Snöröjning	19 570	-
Arvode	79 800	60 000
Upplupna sociala kostnader	15 294	12 489
Summa	704 029	613 367

Underskrifter

Gävle

2023-03-23


Leif Ekström

2023-03-23


Pernilla Schmidt

2023-03-23


Lars Lindbäck

2023-03-23


Michael Hedqvist

2023- - 03-24


Anders Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2023


Thomas Lundberg

Kommentar:

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

A.N. dk PS-
dmt
TL

Bokslutsrapport

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till

användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller 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 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.