

Årsredovisning för

# **BRF STRÖMGÅRDEN**

716458-6229

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Strömgården, 716458-6229, med säte i Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2023, föreningens 31:a 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 34-38 i VALBO.

##### **Föreningens ekonomiska plan**

Föreningens ekonomiska plan upprättades 11 maj 1992.

##### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-05-14 haft påföljande styrelsekonstituering:

Peter Liljenberg, ordförande  
Ann-Mari Holmberg, ledamot  
Evelina Sjödin, ledamot  
Lena Sundgren, ledamot

Suppleanter: Mathias Lundin och Kaire Hill

Valberedning: Malin Owén och Linda Estman

##### **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 Horst Mueller.

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 18 st (fg år 18 st) fysiska medlemmar. Under året har 2 st ( fg år 3 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 vid not 4.

### **Underhåll under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Pellets pannan renoverad och underhållen.
- Slyröjning.
- Skrapning av grusväg.
- Återställning av uppfart på 34:an.

### **Planerat underhåll**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Snörasskydd på Mackmyravägen 40.
- Brandstege på Mackmyravägen 34.
- Besiktning av fastigheter inför underhållsplan.
- Målning av gavlar på Mackmyravägen 36.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 10% 2023-01-01. Likviditetsprognosen för 2024 utvisar inget höjningsbehov.

Genomsnittlig årsavgift uppgår härmed till 915 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 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024.

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 pellets pannan finns tecknat med Hofors Allgross.

Avtal om leverans av pellets finns med SCA Energy.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2024 = 1 433 kr). Pansättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2024 = 573 kr) per tillfälle.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 137 861	1 022 831	1 026 778	1 021 204
Resultat efter finansiella poster	136 683	-131 346	-466 824	-153 833
Soliditet, %	-1	-3	-1	5
Eget kapital	-66 395	-203 078	-71 732	395 092
Kassalikviditet %	346	130	148	16
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	915	832	831	832
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	95	97	97	97
Skuldsättning per kvm	5 547	5 654	5 712	5 529
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	6 141	6 259	6 323	6 120
Sparande per kvm	269	59	11	49
Räntekänslighet	7	8	8	7
Energikostnad per kvm	230	177	147	125

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 472 000	40 180	-1 583 912	-131 346
Omföring fg års resultat			-131 346	131 346
Avsättning yttre fond		41 170	-41 170	
Årets resultat				136 683
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 472 000</b>	<b>81 350</b>	<b>-1 756 428</b>	<b>136 683</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b>	
Balanserat resultat	-1 756 428
Årets resultat	136 683
<b>Totalt</b>	<b>-1 619 745</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>-1 660 915</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 137 861	1 022 831
Övriga rörelseintäkter	2	10 221	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 148 082</u>	<u>1 022 831</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsens kostnader	3	-721 903	-857 025
Personalkostnader		-270	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 083	-209 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-931 256</u>	<u>-1 066 108</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>216 826</u>	<u>-43 277</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 872	4 069
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 015	-92 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-80 143</u>	<u>-88 069</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>136 683</u>	<u>-131 346</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>136 683</u>	<u>-131 346</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>136 683</u>	<u>-131 346</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	6 355 624	6 538 409
Inventarier, verktyg och installationer	5	463 264	489 562
Summa materiella anläggningstillgångar		6 818 888	7 027 971
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 818 888	7 027 971
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		45 880	45 880
Övriga fordringar		11	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 467	50 598
Summa kortfristiga fordringar		101 358	96 488
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		559 451	395 756
Summa kassa och bank		559 451	395 756
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		660 809	492 244
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		7 479 697	7 520 215

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 472 000	1 472 000
Fond yttre underhåll		81 350	40 180
Summa bundet eget kapital		1 553 350	1 512 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 756 428	-1 583 912
Årets resultat		136 683	-131 346
Summa fritt eget kapital		-1 619 745	-1 715 258
<b>Summa eget kapital</b>		-66 395	-203 078
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 800 000	7 344 040
Summa långfristiga skulder		2 800 000	7 344 040
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 544 040	141 752
Leverantörsskulder		102 649	146 714
Skatteskulder		5 754	7 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 649	83 554
Summa kortfristiga skulder		4 746 092	379 253
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		7 479 697	7 520 215

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	136 683	-131 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	209 063	209 074
	345 746	77 728
Betald skatt	-1 479	3 563
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>344 267</b>	<b>81 291</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 870	-1 601
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-33 950	-60 172
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>305 447</b>	<b>19 518</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-141 752	-76 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-141 752</b>	<b>-76 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>163 695</b>	<b>-57 234</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>395 756</b>	<b>452 990</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>559 451</b>	<b>395 756</b>

## 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>	2023	2022
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	1,33 %	1,33 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %	20 %

## Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 094 376	994 908
Garage och P-platser	20 951	24 204
Övriga ersättningar/intäkter	22 534	3 719
<b>Summa</b>	<b>1 137 861</b>	<b>1 022 831</b>

### Övriga rörelseintäkter

Elstöd	10 221	
	<b>10 221</b>	

## Not 3 Kostnadernas fördelning

Fastighetskostnader	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löpande underhåll	31 657	253 525
Fastighetsel	52 878	35 250
Uppvärmning	241 511	178 525
Service Pelletspanna	51 863	61 413
Sotning	2 456	
Vatten	40 279	35 690
Sophämtning	41 243	35 776
Snöröjning	40 670	37 765
Bredband	7 484	7 484
Fastighetsförsäkring	42 917	41 466
Fastighetsavgift	82 343	83 654
Övriga kostnader	43 680	17 371
	<b>678 981</b>	<b>787 919</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Adm, kontor samt övrigt	10 865	35 613
Redovisningstjänster	28 744	30 513
Medlems- och föreningsavgifter	3 313	2 980
	<b>42 922</b>	<b>69 106</b>
<b>Summa:</b>	<b>721 903</b>	<b>857 025</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	13 724 110	13 724 110
Mark	1 062 000	1 062 000
	<u>14 786 110</u>	<u>14 786 110</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad	-8 247 701	-8 064 916
-Årets avskrivning enligt plan	-182 785	-182 785
	<u>-8 430 486</u>	<u>-8 247 701</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 355 624</b>	<b>6 538 409</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
-varav byggnad	11 419 000	11 419 000
Småhus	11 061 000	11 061 000
Hyreshus	358 000	3 588 000

## Not 5 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	735 216	735 216
Nyanskaffningar	-	-
	<u>735 216</u>	<u>735 216</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-245 654	-219 356
-Årets avskrivning enligt plan	-26 298	-26 298
	<u>-271 952</u>	<u>-245 654</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>463 264</b>	<b>489 562</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	960 000
Stadshypotek -248	2024-09-25	1,16%	36 752	321 540
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
			<u>66 752</u>	<u>7 344 040</u>

### Avgår kortfristig del av långfristig skuld

- varav omsättning lån	4 477 288
- varav planerad amortering	76 752
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 800 000</b>

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen 6 960 280

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser som avser fastighetsinteckning

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda panter och säkerheter</b>	12 505 000	12 505 000
<b>Övriga eventalförpliktelser</b>	inga	inga

## Underskrifter

Valbo

2024- -

\_\_\_\_\_  
Peter Liljenberg  
Styrelseordförande

2024- -

\_\_\_\_\_  
Ann-Mari Holmberg

2024- -

\_\_\_\_\_  
Evelina Sjödin

2024- -

\_\_\_\_\_  
Lena Sundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Horst Mueller  
Föreningsvald 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/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 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.