

Årsredovisning för

Brf Krampesillen i Gävle

769628-6637

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Krampesillen i Gävle, 769628-6637, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2024, föreningens 10:e räkenskapsår.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Brf Krampesillen i Gävle 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 SÖDRA RÅDMANSGATAN 13 i GÄVLE.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2024-06-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elin Myrsell, ordförande
Gustav Flodmark, Ledamot
Rickard Åberg, Ledamot
Nara Karlsson, Ledamot

Föreningar har inga suppleanter.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ingen

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor är Maja Gunnarsson.

Sammanträden:

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 7 medlemmar. Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, med 4 lägenheter och en källarlokal för uthyrning.

Lägenhetsfördelning:

2 lgh om 2 rok
1 lgh om 4 rok
1 lgh om 5 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg för lägenheterna ingår.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1949. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas

fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Underhåll på tak, bytt takhuvar och nytt droppskydd på skorsten.

Nytt lås på cykelbod.

Bytt vattenmätare och elmätare.

Bytt golv i ett av rummen i uthyrningslokalen.

Sedvanligt underhåll (bytt lampor, brandvarnare mm).

Rngörning/rensning av spisfläkt samt kökskanaler i samtliga lägenheter.

Planerat underhåll

Inget planerat underhåll under 2025 förutom sedvanligt underhåll

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% från juli 2024 ytterligare 10% från oktober 2024. Samt med 20% från januari 2025. Genomsnittlig årsavgift har under 2024 uppgår till 576,54kr / kvm.

Värme och vatten ingår i årsavgiften.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025.

Föreningen har en underhållsplan och sätter av motsvarande likvida medel på ett sparkonto.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hyr sedan juli 2024 ut lokalen till en månadshyra av 3 500 kr / månad. Uthyrningen löper tillsvidare med en höjning av hyran till 4 000 kr/månad från januari 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Årsavgift/kvm uppl. m. bostadsrätt	577	565	527
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	79	93	92
Skuldsättning/kvm	5 488	5 569	5 651
Skuldsättning/kvm uppl. m. bostadsrätt	6 660	6 759	6 858
Sparande/kvm	47	-29	5
Räntekänslighet	12	12	12
Energikostnad/kvm	214	234	225
Nettoomsättning	234 524	197 016	195 540
Resultat efter finansiella poster	-27 101	-59 699	-48 073
Soliditet, %	63	63	63
Avsättn. underh.fond/kvm boyta	74	74	74
Avskrivning/kvm boyta	131	131	131
Kassalikviditet %	23	564	366

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Anledningen till förlusten för föreningen är ökande räntekostnader samt oplanerat underhåll. De hyreshöjningar som gjordes under året samt uthyrningen av lokalen ger föreningen mer intäkter för kommande år.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	3 825 000	144 000		-59 699
Omföring fg års resultat			-59 699	59 699
Årets resultat				-27 101
Belopp vid årets slut	3 825 000	144 000	-59 699	-27 101

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	-193 814
Årets resultat	-27 101
Totalt	-220 915
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-24 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-
I ny räkning balanseras	-244 915

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	234 524	197 016
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		234 524	197 016
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-161 331	-157 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-42 404	-42 404
Summa rörelsekostnader		-203 735	-199 905
Rörelseresultat		30 789	-2 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 006	-56 830
Summa finansiella poster		-57 890	-56 810
Resultat efter finansiella poster		-27 101	-59 699
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-27 101	-59 699
Skatter			
Årets resultat		-27 101	-59 699

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 735 468	5 777 100
Inventarier, verktyg och installationer		6 189	6 961
Summa materiella anläggningstillgångar		5 741 657	5 784 061
Summa anläggningstillgångar		5 741 657	5 784 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 420	15 920
Övriga fordringar		5	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 557	4 934
Summa kortfristiga fordringar		31 982	20 895
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		207 579	229 209
Summa kassa och bank		207 579	229 209
Summa omsättningstillgångar		239 561	250 104
SUMMA TILLGÅNGAR		5 981 218	6 034 165

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 825 000	3 825 000
Uppskrivningsfond		168 000	144 000
Summa bundet eget kapital		3 993 000	3 969 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-193 814	-110 115
Årets resultat		-27 101	-59 699
Summa fritt eget kapital		-220 915	-169 814
Summa eget kapital		3 772 085	3 799 186
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 151 248	2 183 124
Övriga skulder	5	-999 376	-1 007 500
Summa långfristiga skulder		1 151 872	1 175 624
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		999 376	1 007 500
Leverantörsskulder		-15 876	14 633
Skatteskulder		22 596	22 152
Övriga skulder		-	5 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 165	9 965
Summa kortfristiga skulder		1 057 261	1 059 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 981 218	6 034 165

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-27 101	-59 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	42 404	38 951
	15 303	-20 748
Betald skatt		1 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 303	-19 478
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 942	-460
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 885	-11 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 246	-31 377
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-31 876	-31 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 876	-31 876
Årets kassaflöde	-21 630	-63 253
Likvida medel vid årets början	229 209	292 462
Likvida medel vid årets slut	207 579	229 209

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag/ekonomiska föreningar.

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 över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>2024</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1 %
-Inventarier, verktyg och installationer	5 %

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	186 225	172 836
Hyseslokal	21 000	
Hyra garage	15 120	14 400
Kabel-TV	9 600	9 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 579	180
Summa	234 524	197 016

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	22 705	11 411
Fastighetsel	14 332	11 628
Uppvärmning	46 122	45 992
Sotning	2 686	
Vatten	-8 571	18 049
Sophämtning	6 512	6 851
Bredband	15 628	16 176
Fastighetsförsäkring	12 005	10 962
Fastighetsavgift	11 380	11 216
Övriga kostnader	860	
	123 659	132 285
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	7 605	2 505
Redovisningstjänster	25 890	18 533
Medlems-och föreningsavgifter	4 177	4 178
	37 672	25 216
Summa:	161 331	157 501

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnad	4 163 253	6 150 503
Vid årets början Mark	1 987 250	1 987 250
	<u>6 150 503</u>	<u>8 137 753</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-373 403	-331 771
-Årets avskrivning enligt plan	-41 632	-41 632
	<u>-415 035</u>	<u>-373 403</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 735 468	7 764 350
Taxeringsvärde	5 433 000	5 433 000
-Varav byggnad	3 854 000	3 854 000

Not 5 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -040	2025-03-03	3,55	20 000	987 500
Stadshypotek -307	2027-12-01	3,61	-	1 163 748
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (förfaller inom ett år)				-999 376
Lån solm förfaller under 2024 räknas som kortfristig skuld				
			<u>20 000</u>	<u>1 151 872</u>

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 375 000	2 375 000
Summa ställda säkerheter	2 375 000	2 375 000

Eventalförpliktelser

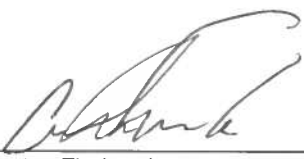
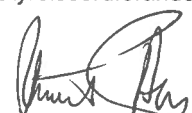
Övriga eventalförpliktelser	<u>inga</u>	<u>inga</u>
Summa eventalförpliktelser		

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Underskrifter

Gävle

 Elin Myrsell Styrelseordförande	12/5 2025	 Gustav Flodmark	12/5 2025
 Rickard Åberg	12/5 2025	 Nara Karlsson	11/5 2025
 Carina Lindqvist	12/5 2025		

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2025


Maja Gunnarsson
Revisor

Kommentar:

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

BILAGA

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/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 (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

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.