

Årsredovisning för

BRF KARELEN

785000-1467

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF KARELEN, 785000-1467, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen BRF KARELEN 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 Sockerbruksgatan 46 i Gävle

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2019-06-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Andersson	Ordförande under perioden 1/1-30/6
Ingalill Zeeck	Ledamot, sekreterare 1/1-30/6
Lars Andersson	Ledamot under perioden 1/7 -
Lars Eriksson	Ledamot
Ingalill Zeeck	Ordförande under perioden 1/7 -
Eva Lena Kallioniemi	Ledamot

Suppleant har varit: Anders Källström

Valberedning

Tomas Bruhn
Ulf Lindgren

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Lars Andersson och Eva-Lena Kallionoemi

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Christina Lundberg.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 34 medlemmar. Under året har 2 stycken bostadsrätter överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

Fastigheterna:

Föreningens fastighet Söder 50:5 förvärvades 1947 och består av 1 flerbostadshus, med totalt 27 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med nyttjanderätt.

Den totala byggnadsytan är ca 1 977 kvm, varav 1 731 kvm utgöt lägenhetsyta och 246 kvm utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

17 lgh om 3 rum och kök

7 lgh om 2 rum och kök

3 lgh om 1 rum och kök

14 p-platser

Lokaler

	Yta
Lokal	160 kvm
Lokal	50 kvm
Lokal	36 kvm

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal Övernattningsmöjlighet Motionsrum	I anslutning till gemensamhetslokalen

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Medlemmarna innefattas av en kollektiv tilläggsförsäkring gälland bostadsrättsdelen.
(Bostadsrättstillägg)

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1952. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not. För hyreshus är avgiften 1 377 kr per lägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Byte av föreningens fönster.	2017
Renovering/isolering av husfasader.	2017
Färdigställande av underhållsplan.	2017
Nya asfaltsytor på gårdsplanen.	2016
Fortsatt arbete med underhållsplan.	2016
Byte av källardörrar till säkerhetsdörrar.	2016
Nya möbler till föreningslokalen.	2016
Utrustning till träningslokal	2015
Nya balkongmarkiser	2014
Upprustning av motionslokal	2013
Lägenhetsdörrar	2012
Renovering tvättstuga	2011
Fasadrenovering	2009

Nya cykelställ	2009
Målning av fönster	2007
Bredband steg 2	2006
Målning av trapphus	2005
Bredband steg 1	2004
Renovering av balkonger	2003
Rörstambyte	2000
Elstambyte	1998
Omläggning av tak	1995

Underhåll under året
Endast sedvanligt underhåll.

Planerat underhåll
Endast sedvanligt underhåll.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Den för 2020 uprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 546,05 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 2019 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2020.

Avtal

Ekonomisk förvaltning - Fastighetsägarna
Städning/lokalvård - Skitnoga
Fjv - Gävle Energi
Övriga avtal - Comhem

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2020 = 1 183 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2020 = 473 kr) vid varje pantsättning.

Då föreningen redovisar enligt K2-regelverket har den del av fönsterbyte samt fasadrenovering 2017 som inte varit standardhöjande kostnadsförts som reparation och underhåll enligt gällande redovisningsregler.

(Istället för att balansera utgiften och skriva av den över tid.)

Detta förklarar den balanserade förlusten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Inga.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2019	2018	2016	2015
Nettoomsättning	1 049 415	1 045 748	982 367	942 758
Resultat efter finansiella poster	221 063	185 217	-2 476 818	-90 342
Soliditet, %	-27	-32	-37	20
Eget kapital	-1 309 039	-1 530 102	-1 715 320	761 499
Taxeringsvärde	19 073 000	15 077 000	15 077 000	15 077 000
-Varav byggnad	13 473 000	11 119 000	11 119 000	11 119 000
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta	272	395	357	344
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	546	546	510	492
Avsättn. underh.fond/kvm bostadsrättsyta	26	26	26	26
Avsättning yttre fond	45 240	45 240	45 240	45 240
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	87	87	65	65
Kassalikviditet %	249	141	26	265

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 600	348 411	-2 112 331	185 217
Omföring fg års resultat			185 217	-185 217
Avsättning yttre fond		45 240	-45 239	
Årets resultat				221 063
Belopp vid årets slut	48 600	393 651	-1 972 353	221 063

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	-1 972 353
Årets resultat	221 063
Totalt	-1 751 290
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-45 240
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-
I ny räkning balanseras	-1 796 530

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 049 415	1 045 748
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 049 415	1 045 748
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-548 640	-576 764
Personalkostnader	4	-28 322	-29 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 132	-150 132
Summa rörelsekostnader		-727 094	-756 618
Rörelseresultat		322 321	289 130
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 258	-103 913
Summa finansiella poster		-101 258	-103 913
Resultat efter finansiella poster		221 063	185 217
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		221 063	185 217
Skatter			
Årets resultat		221 063	185 217

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 278 361	4 424 326
Inventarier, verktyg och installationer	6	29 177	33 344
Summa materiella anläggningstillgångar		4 307 538	4 457 670
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 310 338	4 460 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 850	10 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 247	6 015
Summa kortfristiga fordringar		17 097	16 865
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		450 645	305 928
Summa kassa och bank		450 645	305 928
Summa omsättningstillgångar		467 742	322 793
SUMMA TILLGÅNGAR		4 778 080	4 783 263

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 600	48 600
Fond för yttre underhåll		393 651	348 411
Summa bundet eget kapital		442 251	397 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 972 353	-2 112 331
Årets resultat		221 063	185 217
Summa fritt eget kapital		-1 751 290	-1 927 114
Summa eget kapital		-1 309 039	-1 530 103
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 899 154	6 084 562
Summa långfristiga skulder		5 899 154	6 084 562
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		78 824	78 824
Leverantörsskulder		9 812	35 531
Övriga skulder		11 656	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 673	114 274
Summa kortfristiga skulder		187 965	228 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 778 080	4 783 263

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	2%	2%
-Inventarier, verktyg och installationer	10%	10%

Not 2 Intäkternas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	945 216	945 216
Hysesintäkter	97 872	98 196
Övriga ersättningar/intäkter	6 327	2 336
Summa	1 049 415	1 045 748

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	7 282	38 963
Fastighetsel	30 077	27 919
Uppvärmning	185 552	226 380
Sotning	17 890	
Städning	30 777	23 089
Vatten	40 927	44 054
Sophämtning	37 196	35 799
Snöröjning	31 228	29 837
Kabel-TV	52 078	40 574
Fastighetsförsäkring	18 237	17 932
Fastighetsavgift	39 289	39 289
Övriga kostnader	3 982	4 379
	494 515	528 215
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	9 763	4 496
Redovisningstjänster	36 889	36 579
Medlems-och föreningsavgifter	7 473	7 473
	54 125	48 548
Summa:	548 640	576 763

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda		
Män	-	4
Kvinnor	-	4
Totalt	-	8

Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar	2 106	1 185
Styrelsearvoden	20 800	20 200
Revisionsarvode (intern)		2 000
Delsumma	<u>22 906</u>	<u>23 385</u>
Sociala kostnader	5 416	6 337
Summa	<u>28 322</u>	<u>29 722</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	7 298 363	7 298 363
Mark	429 000	429 000
-Nyanskaffningar		1 669 796
	<u>7 727 363</u>	<u>9 397 159</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad	-3 303 037	-3 157 072
-Årets avskrivning enligt plan	-145 965	-145 965
	<u>-3 449 002</u>	<u>-3 303 037</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>4 278 361</u>	<u>6 094 122</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		-
-Nyanskaffningar		41 678
Vid årets slut		<u>41 678</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 334	-4 167
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 167	-4 167
Vid årets slut	<u>-12 501</u>	<u>-8 334</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-12 501</u>	<u>33 344</u>

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	2018-12-31	2019-12-31
Stadshypotek -156	2027-04-30	2,70	726 740	718 620
Stadshypotek -473	2021-03-30	1,25	467 600	450 016
Stadshypotet - 480	2021-01-30	1,25	-	1 044 946
Stadshypotek- 514	2019-12-01	1,45	380 930	372 650
Stadshypotek -901	2021-03-30	1,25	153 226	129 654
Stadshypotek -529	2022-06-01	1,60	3 482 500	3 447 500
			<u>5 210 996</u>	<u>6 163 386</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-78 824
				<u>6 084 562</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser som avser fastighetsinteckning

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Uttagna Fastighetsinteckningar		6 270 000
Eventalförpliktelser		Inga

Underskrifter

Gäyle / 2020



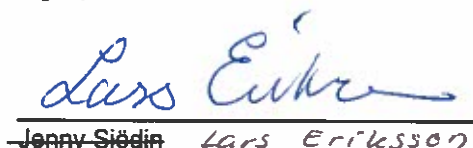
Lars Andersson



Ingali Zeeck



Eva-Lena Eriksson Kallioniemi



Jenny Sjödin Lars Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den ²¹ 14 -2019 2020



Christina Lundberg

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 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 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.