

Årsredovisning för

# **BRF BREDMOSSTORPET**

785500-0183

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BREDMOSSTORPET, 785500-0183, Sandviken kommun, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens verksamhet:

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Ändamål**

Bostadsrättsföreningen BRF BREDMOSSTORPET 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 Odengatan 31 i SANDVIKEN.

##### **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-05-24.

##### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2018-04-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kerstin Bley, Ordförande  
Lars Ernman, Ledamot  
Marianne Åberg, Sekreterare

Suppleanter har varit: Vivianne Nääs och Genssy Ullmark

##### **Valberedning**

Valberedare har varit Peter Hugosson

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

Vivianne Nääs och Genssy Ullmark

##### **Firmatecknare:**

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

##### **Revisorer:**

Revisor har varit Johan Hedlund.

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-11. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 22 medlemmar. Under året har 3 bostadsrätter sålts.

Inga andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas som bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

##### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

### **Finansiering**

Se not 2

### **Fastigheterna:**

Föreningens fastighet, Bredmosstorpet 3 bebyggdes 1951 och är belägen i Sandvikens kommun. På fastigheten finns 1 flerbostadshus, innehållande 13 lägenheter och 10 lokaler. Den totala bostadsytan är ca 1 337 kvm. Totala lokalytan: 1494 kvm

### **Lägenhetsfördelning:**

1 lgh om 6 rum och kök  
2 lgh om 5 rum och kök  
4 lgh om 4 rum och kök  
3 lgh om 3 rum och kök  
2 lgh om 2 rum och kök  
1 lgh om 1 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova. Bostadsrättstillägg ingår ej.

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1951. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas årligen upp med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### **Underhåll under året**

Föreningen har under året endast utfört sedvanligt underhåll.

### **Planerat underhåll**

Installera fiber i fastigheten.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen är frivilligt momsregistrerade för lokalytor.

### **Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift för bostäderna med bostadsrätt uppgår till 606,90 kr/kvm och för lokalerna med bostadsrätt uppgår de till 524,37 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 2018 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2019.

Underhållsplan saknas, avsättning sker med 0,3% av byggnadskostnaden på totalen på byggnadsvärdet.

### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Inga.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 653 782	1 631 158	1 638 293	1 580 076
Resultat efter finansiella poster	102 313	-523 467	31 755	104 962
Soliditet, %	8,6%	7,2%	13,1%	9,9%
Eget kapital	645 667	543 354	1 066 821	785 066
Taxeringsvärde	11 653 000	11 653 000	11 653 000	10 632 000
-Varav byggnad	8 698 000	8 698 000	8 698 000	8 204 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	598	605	601	593
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta	451	451	445	442
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	4 846	4 915	4 983	5 052
Bankskuld/kvm totalyta (brf yta+lokalyt)	2 290	2 322	2 354	2 387
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0,6	0,6	0,6	0,6
Avsättn. underh.fond/kvm bruttoarea (BTA)	22	22	22	22
Reservering yttre fond	37 415	37 415	37 415	37 415
Saldo yttre reparationsfond	37 415	110 275	296 860	259 445
Avskrivning/kvm bruttoarea (BTA)	169	169	169	170
Kassalikviditet %	230	160	244,0	128,0

**Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 461 500	110 275	-1 489 954	-523 467
Omföring fg års resultat			-523 467	523 467
Avsättning yttre fond		37 415	-37 415	
Disposition yttre fond		-110 275	110 275	
Årets resultat				102 313
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 461 500</b>	<b>37 415</b>	<b>-1 940 561</b>	<b>102 313</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b>	
Balanserat resultat	-1 940 561
Årets resultat	102 313
<b>Totalt</b>	<b>-1 838 248</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-37 415
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-
<b>I ny räkning balanseras</b>	<b>-1 875 663</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 653 782	1 631 158
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 653 782</b>	<b>1 631 158</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 065 525	-1 664 823
Personalkostnader	4	-61 249	-47 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-282 254	-282 254
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 409 028</b>	<b>-1 995 043</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>244 754</b>	<b>-363 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 704	-159 685
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 441</b>	<b>-159 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 313</b>	<b>-523 467</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>102 313</b>	<b>-523 467</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>102 313</b>	<b>-523 467</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	6 492 395	6 730 821
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	74 331	118 159
Summa materiella anläggningstillgångar		6 566 726	6 848 980
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 566 726</b>	<b>6 848 980</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		13 061	13 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 403	90 109
Summa kortfristiga fordringar		114 464	103 456
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		852 129	571 319
Summa kassa och bank		852 129	571 319
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>966 593</b>	<b>674 775</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 533 319</b>	<b>7 523 755</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		2 446 500	2 446 500
Fond för yttre underhåll		37 415	110 275
Summa bundet eget kapital		2 483 915	2 556 775
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 940 561	-1 489 954
Årets resultat		102 313	-523 467
Summa fritt eget kapital		-1 838 248	-2 013 421
<b>Summa eget kapital</b>		<b>645 667</b>	<b>543 354</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 388 105	6 479 617
Övriga skulder		80 000	80 000
Summa långfristiga skulder		6 468 105	6 559 617
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	91 512	91 512
Leverantörsskulder		102 697	100 112
Övriga skulder	8	24 922	14 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 416	215 055
Summa kortfristiga skulder		419 547	420 784
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 533 319</b>	<b>7 523 755</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag/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 över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### *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>	2018	2017
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	2 %	2 %
Inventarier, verktyg och installationer		
-AC aggregat	10 %	10 %
-Övriga	20 %	20 %



## Not 2 Intäkternas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	800 073	809 166
Hysesintäkter lokaler	346 800	337 069
Årsavgifter lokaler	326 684	336 155
Övriga ersättningar/intäkter	22 397	6 058
EI	153 294	138 902
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 534	3 808
<b>Summa</b>	<b>1 653 782</b>	<b>1 631 158</b>

## Not 3 Kostnadernas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Löpande underhåll	94 247	208 159
Projekt fönsterbyte	-	624 183
Projekt rörledning	-	16 909
Fastighetsel	242 106	194 774
Uppvärmning	269 086	278 104
Hiss	5 963	17 544
Vatten	78 638	83 676
Sophämtning	27 844	22 166
Snöröjning	18 101	560
Återvinningsrum	6 042	6 000
Kabel-TV / Bredband	14 804	12 847
Fastighetsskötsel/städning	44 580	42 750
Fastighetsförsäkring	37 659	36 261
Fastighetsavgift	55 211	54 925
Övriga kostnader	118 567	13 886
	<b>1 012 848</b>	<b>1 612 744</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Adm, kontor samt övrigt	12 293	11 490
Förvaltningsarvode	27 172	26 716
Revisionsarvode	7 000	8 000
Medlems-och föreningsavgifter	6 212	5 873
	<b>52 677</b>	<b>52 079</b>
<b>Summa:</b>	<b>1 065 525</b>	<b>1 664 823</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Män	3	3
Kvinnor	2	2
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:	15 400	8 056
Styrelsearvoden	21 000	21 000
<b>Delsumma</b>	<b>36 400</b>	<b>29 056</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	24 849	18 910
<b>Summa</b>	<b>61 249</b>	<b>47 966</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 244 650	13 244 650
	13 244 650	13 244 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 513 829	-6 275 403
-Årets avskrivning enligt plan	-238 426	-238 426
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 492 395</b>	<b>6 730 821</b>

## Not 6 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	378 074	378 074
Nyanskaffningar	-	-
	378 074	378 074
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-259 915	-216 087
-Årets avskrivning enligt plan	-43 828	-43 828
	-303 743	-259 915
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 331</b>	<b>118 159</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -414	2027-07-30	3,15	13 288	581 261
Stadshypotek -413	2027-07-30	3,15	10 364	453 362
Stadshypotek -412	2022-07-30	2,06	12 008	1 125 637
Stadshypotek -973	2025-04-30	2,93	15 852	709 357
Stadshypotek -996	2020-03-30	1,80	40 000	3 610 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-91 512
			<b>91 512</b>	<b>6 388 105</b>
Deposition lägenhet 3				<b>80 000</b>

### Not 8 Övrig kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av fastighetslån	91 512	91 512
Moms	18 842	14 105
Personalens källskatt	2 970	-
Lagstadgade soc avg	3 110	-
	<b>116 434</b>	<b>105 617</b>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 202 200	9 202 200
<i>Övriga ställda panter och därmed jämföriga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 202 200</b>	<b>9 202 200</b>

#### Eventalförpliktelser

	2018	2017
Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

SANDVIKEN / 2019

---

Kerstin Bley

---

Marianne Åberg

---

Lars Ernman

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

---

Johan Hedlund  
Föreningsvald revisor

## 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/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 (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 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 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.