

Årsredovisning för

**BRF BÄCKHAGEN**

785000-3273

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bäckhagen, 785000-3273 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Ändamål**

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

Föreningens fastighet är belägen på adressen Fältspatvägen 2 A - 36 D i Gävle.

##### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2017-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gerd Lindroos, Ordförande  
Niclas Cronsell, Kassör  
Tomas Eklund, Sekreterare  
Lotta Innerman, Ledamot  
Niclas Nordström, Ledamot  
Pär Jonsson, Ledamot

Suppleanter har varit: Inga .

##### **Valberedning**

Valberedare har varit: Carolina Edström (sammanställande), Anna-Karin Söderhielm samt Emil Björklund. .

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

Enligt nya stadgar väljs samtliga tills nästa ordinarie föreningsstämma, så samtliga i tur att avgå.

##### **Firmatecknare:**

Firmateckning i enlighet med stadgarna § 25; Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen beslutade att firman tecknas företrädesvis av Niclas Cronsell, Gerd Lindroos och Tomas Eklund, två i förening.

##### **Revisorer:**

Revisorer har varit Nils Westerlund och Rolf Karlsson med Börje Holm som suppleant.

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 160 st (159 st fg år) medlemmar. Under året har 6 st bostadsrätter (fg år 6 st) överlåtit.

##### **Överlåtelse- och pantsättningsavgifter**

Föreningen uttager efter beslut av styrelsen fr o m 1/1 2017 enligt stadgarna följande avgifter: Överlåtelseavgift uttages av säljaren med 2,5% av Prisbasbeloppet (1138 kr för 2018). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (455 kr för 2018).

##### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

### **Finansiering**

Se not.

### **Fastigheten:**

Föreningens fastighet består av 10 st radhuskroppar, i 2 våningar jämte källare, samt 8 radhuskroppar, i en våning jämte källare, med totalt 109 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 10582 kvm

Tomten innehas med tomträtt. Tomtmarkens har en yta av ca 36 784 kvm.

Lägenhetsfördelning:

109 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Det betyder att medlemmarna inte behöver ha egna bostadsrättstillägg kopplade till sina hemförsäkringar.

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten färdigställdes 1970 och har åsatts värdeår 1970. 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**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Inlett radonsanering av fastighetsbeståndet.

### **Planerat underhåll**

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- Fortsatt radonsanering av fastighetsbeståndet.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 534 kr/kvm. För närvarande är ingen avgiftshöjning aktuell.

#### **Avtal**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

#### **Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2017 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2018.

Underhållsplan Finns.

#### **Fonden för inre underhåll**

Fonden för inre underhålls avvecklades under 2014 och alla inestående medel är utbetalda.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	5 663 640	5 653 560	5 653 560	5 653 620
Resultat efter finansiella poster	692 657	724 915	-265 466	229 105
Soliditet, %	56	50	46	48
Likviditet %	155	184	179	151
Eget kapital	5 756 268	5 688 526	4 786 174	4 989 201
Taxeringsvärde	63 661 000	63 661 000	63 661 000	55 999 000
-varav byggnad	35 430 000	35 430 000	35 430 000	34 744 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	534	534	534	534
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	537	644	703	665
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) i %	8,93	10,70	11,68	12,56
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	133	56	78	26
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	8	92	18	33
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	11	11	14	46

## Not Eget kapital

	Stiftelse- kapital	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	605 250	2 205 384	4 358 361	724 915
Balansering av fg år resultat			724 915	-724 915
Avsättning yttre fond enl stadgar		724 915	-724 915	
lanspråkstagande yttre fond		-100 000	100 000	
Årets resultat				692 657
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>605 250</b>	<b>2 830 299</b>	<b>4 458 361</b>	<b>692 657</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 458 361
årets resultat	692 657
<b>Totalt</b>	<b>5 151 018</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-1 716 666
-avsättning av årets resultat till yttre underhållsfond	-692 657
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>2 741 695</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 663 640	5 653 560
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>5 663 640</u>	<u>5 653 560</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 509 705	-4 411 653
Personalkostnader	4	-263 907	-271 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 827	-139 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 912 439</u>	<u>-4 822 716</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>751 201</u>	<u>830 844</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 632	1 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 176	-107 308
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-58 544</u>	<u>-105 929</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>692 657</u>	<u>724 915</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>692 657</u>	<u>724 915</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>692 657</u>	<u>724 915</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	13 365 953	13 504 780
Summa materiella anläggningstillgångar		13 365 953	13 504 780
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		13 365 953	13 504 780
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		113	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 611	55 145
Summa kortfristiga fordringar		59 724	55 221
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 938 650	2 371 022
Summa kassa och bank		1 938 650	2 371 022
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 998 374	2 426 243
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		15 364 327	15 931 023

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/Stiftelsekapital		605 250	605 250
Fond för yttre underhåll		2 830 298	2 205 384
Dispositionsfond		4 458 361	4 358 361
Summa bundet eget kapital		7 893 909	7 168 995
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		692 657	724 915
Summa fritt eget kapital		692 657	724 915
<b>Summa eget kapital</b>		8 586 566	7 893 910
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	5 486 049	6 711 049
Summa långfristiga skulder		5 486 049	6 711 049
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	100 000
Leverantörsskulder		547 400	614 411
Skatteskulder		11 500	69 437
Övriga skulder		57 967	33 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 845	508 676
Summa kortfristiga skulder		1 291 712	1 326 064
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		15 364 327	15 931 023

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Från och med 2014-01-01 så har det kommit nya lagar och regler för redovisning som bostadsrättsföreningar berörs av. Inför bokslutet per 2017-12-31, så har Brf Bäckhagen valt att redovisa enligt K2

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningstiden för byggnader har ändrats från tidigare 1000 år till 125 år i samband med övergången till K2.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125

### Not 2 Intäkternas fördelning

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	5 653 560	5 653 560
Övriga intäkter	10 080	-
<b>Summa</b>	<b>5 663 640</b>	<b>5 653 560</b>



### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	659 851	629 141
Värme	1 197 107	1 179 620
Vatten och avlopp	285 370	296 557
Sophämtning	220 969	210 443
Snöröjning/sandning	81 962	143 710
Kabel-TV	72 606	72 448
Bredband	261 600	261 600
Reparation och underhåll	425 422	238 026
Reparation och underhåll enligt yttre underhållsplan	-	17 808
Yttre renhållning	2 693	12 888
Tomträtsavgäld	523 200	523 200
Fastighetsskatt	477 457	477 457
Försäkring	89 871	83 656
Övriga fastighetskostnader	47 391	98 228
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	11 947	11 403
Redovisningstjänster	73 309	70 441
Revisionsarvode	2 000	2 000
Självrisiker	44 800	44 300
Förvaltningskostnader	32 151	38 727
<b>Summa</b>	<b>4 509 706</b>	<b>4 411 653</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### *Medelantalet anställda*

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Män	4	5
Kvinnor	2	1
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	79 000	96 700
Vice Vård arvode	12 000	12 000
Lön samt andra ersättningar	113 789	107 475
Sociala kostnader	59 118	55 492
<b>Summa</b>	<b>263 907</b>	<b>271 667</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 865 277	21 865 277
	<u>21 865 277</u>	<u>21 865 277</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 360 497	-8 221 101
-Årets avskrivning enligt plan	-138 827	-139 396
	<u>-8 499 324</u>	<u>-8 360 497</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 365 953</b>	<b>13 504 780</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -316	Rörlig	0,788	-	2 056 049
Swedbank -969	Rörlig	0,851	125 000	3 630 000
Swedbank -835	Rörlig - Slutamorterat under året	0,893	1 000 000	-
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				<u>-200 000</u>
<b>Summa</b>			<b>1 125 000</b>	<b>5 486 049</b>
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				4 686 049

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 684 800	16 684 800
Summa eventalförbindelser	inga	inga

## Underskrifter

Gävle \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2018

\_\_\_\_\_  
Gerd Lindroos

\_\_\_\_\_  
Niclas Cronsell

\_\_\_\_\_  
Tomas Eklund

\_\_\_\_\_  
Lotta Innerman

\_\_\_\_\_  
Niclas Nordström

\_\_\_\_\_  
Pär Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2018

\_\_\_\_\_  
Nils Westerlund

\_\_\_\_\_  
Rolf Karlsson

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

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

#### 3. Balansräkningen

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

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

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

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

#### Underhållskostnader

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

#### Värdehöjande underhåll

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

#### Avskrivningar

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

#### Anläggningstillgångar

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

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

#### Soliditet

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

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll.

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

#### Ställda säkerheter

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

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## **Att bo i bostadsrätt**

### **Vad är en bostadsrättsförening?**

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

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

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

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

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

### **Vad är en bostadsrätt?**

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

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### **Ägare**

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

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

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

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

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna

pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, 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 allvarigt 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.