

Årsredovisning för

# **BRF BÄCKHAGEN**

785000-3273

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bäckhagen, 785000-3273 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### 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 2016-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gerd Lindroos, Ordförande  
Niclas Cronsell, Vice Ordförande  
Tomas Eklund, Sekreterare  
Gunnar Eriksson, Kassör  
Niclas Nordström, Ledamot  
Pär Jonsson, Ledamot

Suppleanter har varit: Inga .

##### **Valberedning**

Valberedare har varit: Mame Fatou Diouf, Carolina Edström och Anna Jeppsson.

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

Gunnar Eriksson, Gerd Lindroos samt Niclas Nordström.

##### **Firmatecknare:**

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

##### **Revisorer:**

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

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 159 st (160 st fg år) medlemmar. Under året har 6 st bostadsrätter (fg år 7 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 (1 120 kr för 2017). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (448 kr för 2017).

##### **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:

- Föreningen har inlett arbetet med radonsanering. Ett åtgärdsprogram inleds under 2017.
- Byte av pump i undercentralen samt installation av pumpstopp för energibesparing.

**Planerat underhåll**

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- Radonsaneringen fortsätter i hela området.

**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 2016 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2017.

Underhållsplan är under uppbyggnad.

**Fonden för inre underhåll**

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

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Inga

**Flerårsöversikt**

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	5 653 560	5 653 560	5 653 620	5 130 460
Resultat efter finansiella poster	724 915	-265 466	229 105	-501 241
Soliditet, %	50	46	48	30
Likviditet %	184	179	151	89
Eget kapital	5 688 526	4 786 174	4 989 201	4 669 628
Taxeringsvärde	63 661 000	63 661 000	55 999 000	55 999 000
-varav byggnad	35 430 000	35 430 000	34 744 000	34 744 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	534	534	534	485
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	644	703	665	684
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) i %	10,70	11,68	12,56	12,74
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	56	78	26	26
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	92	18	33	93
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	11	14	46	41

**Not Eget kapital**

	Stiftelse- kapital	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	605 250	2 382 821	4 446 391	-265 466
Balansering av fg år resultat			-265 466	265 466
Avsättning yttre fond enl stadgar		1 000 000	-1 000 000	
lanspråkstagande yttre fond		-1 177 437	1 177 436	
Årets resultat				724 915
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>605 250</b>	<b>2 205 384</b>	<b>4 358 361</b>	<b>724 915</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 358 361
årets resultat	724 915
<b>Totalt</b>	<b>5 083 276</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-724 915
-ianspråkstagande av yttre fond för utfört underhåll under året	100 000
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>4 458 361</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 653 560	5 653 560
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 653 560</b>	<b>5 653 560</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 411 653	-5 275 582
Personalkostnader	4	-271 667	-293 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 396	-174 921
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 822 716</b>	<b>-5 743 700</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>830 844</b>	<b>-90 140</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 379	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 308	-177 102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 929</b>	<b>-175 326</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>724 915</b>	<b>-265 466</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>724 915</b>	<b>-265 466</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>724 915</b>	<b>-265 466</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 504 780	13 644 176
Summa materiella anläggningstillgångar		13 504 780	13 644 176
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		13 504 780	13 644 176
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		76	2 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 145	49 334
Summa kortfristiga fordringar		55 221	51 527
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 371 022	2 062 674
Summa kassa och bank		2 371 022	2 062 674
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 426 243	2 114 201
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		15 931 023	15 758 377

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/Stiftelsekapital		605 250	605 250
Fond för yttre underhåll		2 205 384	2 382 821
Dispositionsfond		4 358 361	4 446 391
Summa bundet eget kapital		7 168 995	7 434 462
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		724 915	-265 466
Summa fritt eget kapital		724 915	-265 466
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 893 910</b>	<b>7 168 996</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	6 711 049	7 336 049
Summa långfristiga skulder		6 711 049	7 336 049
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		614 411	580 246
Skatteskulder		69 437	53 968
Övriga skulder		33 540	41 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		508 676	477 163
Summa kortfristiga skulder		1 326 064	1 253 332
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 931 023</b>	<b>15 758 377</b>

## 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 2016-12-31, 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

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	5 653 560	5 653 560
<b>Summa</b>	<b>5 653 560</b>	<b>5 653 560</b>



### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	629 141	570 686
Värme	1 179 620	1 163 548
Vatten och avlopp	296 557	381 784
Sophämtning	210 443	203 189
Snöröjning/sandning	143 710	109 499
Kabel-TV	72 448	72 126
Bredband	261 600	261 600
Reparation och underhåll	238 026	313 607
Reparation och underhåll enligt yttre underhållsplan	17 808	-
Yttre renhållning	12 888	14 875
Garageportar	-	963 560
Tomträttsavgäld	523 200	523 200
Fastighetsskatt	477 457	477 457
Försäkring	83 656	74 867
Övriga fastighetskostnader	98 228	42 171
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	11 403	5 915
Redovisningstjänster	70 441	69 125
Revisionsarvode	2 000	2 000
Självrisker	44 300	-
Förvaltningskostnader	38 727	26 373
<b>Summa</b>	<b>4 411 653</b>	<b>5 275 582</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Män	5	3
Kvinnor	1	2
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	96 700	102 800
Vice Vård arvode	12 000	12 000
Lön samt andra ersättningar	107 475	136 200
Sociala kostnader	55 492	42 197
<b>Summa</b>	<b>271 667</b>	<b>293 197</b>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 865 277	21 865 277
	<u>21 865 277</u>	<u>21 865 277</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 221 101	-8 046 180
-Årets avskrivning enligt plan	-139 396	-174 921
	<u>-8 360 497</u>	<u>-8 221 101</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 504 780</b>	<b>13 644 176</b>

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Amortering under året</i>	<i>Skuld vid årets slut</i>
Swedbank -316	Rörlig	0,83	-	2 056 049
Swedbank -969	Rörlig	0,85	125 000	3 755 000
Swedbank -835	Rörlig	0,89	500 000	1 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				<u>-100 000</u>
<b>Summa</b>			<b>625 000</b>	<b>6 711 049</b>
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				6 311 049

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
<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

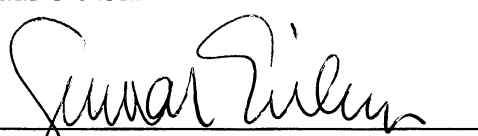
### Underskrifter

Gävle 23/4 2017

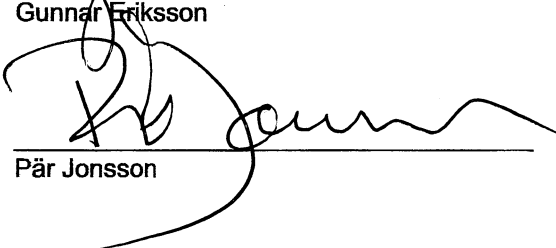
  
Gerd Lindroos

  
Niclas Cronsell

  
Tomas Eklund

  
Gunnar Eriksson

  
Niclas Nordström

  
Pär Jonsson

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

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

#### 3. Balansräkningen

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

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

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

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

#### Underhållskostnader

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

#### Värdehöjande underhåll

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

#### Avskrivningar

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

#### Anläggningstillgångar

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

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

#### Soliditet

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

#### Föreningens underhållsfond

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

#### Ställda säkerheter

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

### REVISIONSBERÄTTELSEN

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

## **Att bo i bostadsrätt**

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

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

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

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

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

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

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

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

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

### **Ägare**

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

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

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

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

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

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

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

### **Hur fungerar ekonomin?**

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

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

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

Räntekostnader, fastighetskatt 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 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.