

Årsredovisning för
BRF STADSDIKET
769622-7557

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stadsdikt, 769622-7557, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Stadsdikt 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 Norra Skeppargatan 3 A-C samt Kyrkogatan 7 i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2022-06-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Nejderyd, Ordförande
Tomas Skoog, Ledamot
Emil Ström, Ledamot

Suppleanter har varit: Saknas.

Valberedning

Valberedare har varit: Saknas.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Samtliga.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Öjving Svensson.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 45 st (fg år 45 st) medlemmar. Under året har 3 st bostadsrätter (fg år 3 st) överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager i enlighet med stadgarna:

- Pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet, för 2023 uppgår den till 525 kr.
- Överlåtelseavgift av köparen med 880 kr.
- Andrahandsuthyrningsavgift med 10% av Prisbasbeloppet per år, för 2023 uppgår den till 5250 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2020 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För ytterligare information se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 28 bostadsrätter, 4 lokaler, 2 övernattningslägenheter, 1 uthyrningslokal, 1 förråd, 17 garageplatser samt 5 p-platser.
Den totala bostadsytan är ca 1 734 kvm.
Den totala tomtytan är ca 1441 kvm.

Lägenhetsfördelning:

7 lgh om 4 rum och kök
4 lgh om 3 rum och kök
7 lgh om 2 rum och kök
10 lgh om 1 rum och kök

4 lokaler

1 Förråd

1 Uthyrningslokal

1 Uthyrningslokal med två sovrum, vardagsrum, kök och toa

17 st garage och 5 st P-platser, ingen vakant för närvarande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Gävleborg, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla sina medlemmar. Styrelsen rekommenderar dock alla att teckna en egen hemförsäkring.

OVK

Obligatoriska ventilationkontrollen utfördes senast under 2020

Energideklaration

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Stadsdikets senaste energideklaration utfördes under 2020.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1954 och har åsatts värdeår 1954. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Avgift på lokaldelen debiteras med 1% av taxeringsvärdet på lokalerna.

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

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

Ny tvättmaskin.

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

Reparera balkonger

Fasadputs

Måla samt golv i källarkorridor

Spola avloppsvattensystemet

Föreningens ekonomi

Arsavgifter och hyror

Den för 2023 upprättade budgeten utvisar ett höjningsbehov med 11% resultatmässigt men inget höjningsbehov likviditetsmässigt. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna from 1 januari 2023 med 6%. Senaste höjningen innan dess gjordes från och med 1/1 2022 med 2%. Genomsnittlig årsavgift uppgår härfter till 551 kr/kvm.

Genomsnittlig lokalhyra uppgår till 1114 kr/kvm vid årets utgång.

Lokal om 45 kvm vakant vid räkenskapsårets utgång och avser numera de två uthymlingslägenheterna.

Lokal om 104 kvm med gällande kontrakt till 2024-12-31.

Lokal om 138 kvm med gällande kontrakt till 2025-03-01.

Lokal om 103 kvm med gällande kontrakt till 2025-08-31.

Lokal om 150 kvm med gällande kontrakt till 2025-12-31.

Lokal om 20 kvm numera ombyggt till förråd för de boende

Förråd om 10 kvm med gällande kontrakt till 2023-12-31.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

El och värme levereras av Gävle Energi.

Hissar sköts av Schindlers Hiss

Bredband o Kabel-TV tillhandahålls genom Tele2

Snöröjning utförs av ILA

Garagedörrar sköts av Hörmann

Aimo Park ser till att minska felparkeringar

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2022 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2023.

Underhållsplan finns och är upprättad under 2016 och är uppdaterad under 2020 o nu senast även under 2022

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning (tkr)	1 683	1 647	1 579	1 590
Resultat efter finansiella poster (tkr)	220	-234	-63	170
Soliditet, %	58	57	54	44
Likviditet %*	37	27	43	147
Eget kapital (tkr)	23 402	23 182	23 417	17 279
Taxeringsvärde (tkr)	32 914	23 895	23 895	23 895
-varav byggnad (tkr)	21 283	15 755	15 755	15 755
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta	281	252	211	208
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder (kr)	484	484	474	465
Hysesintäkt lokal/kvm uthyrd lokalyta (kr)	1 114	1 136	1 168	1 090
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 582	10 687	9 277	13 523
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	52	72	84	91
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	37	23	31	23
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	74	118	31	251
Kapitaltillskott från medlemmar (kr)	-	-	-	-
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta (kr)	178	171	142	138
Nettoskuldsättning	15 846 493	16 186 236	16 044 330	20 818 882

*I likviditeten räknas de ev lån som ska villkorsändras under kommande år med, även om de inte ska lösas.

Eget kapital

	Medl.ins/ uppl.avg	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
- Belopp vid årets början	23 512 614	-199 716	103 799	-234 378
- Balansering av fg år resultat			-234 378	234 378
- Avsättning yttre fond enl stadgar		59 200	-59 200	
- lanspråkstagande yttre fond för utfört underhåll under året		-120 000	120 000	
- Årets resultat				219 887
Belopp vid årets slut	23 512 614	-260 516	-69 779	219 887

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-69 779
årets resultat	219 887
Totalt	150 108
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-131 560
-lanspråkstagande av yttre fond för utfört underhåll under året	40 000
balanseras i ny räkning	58 548

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 683 489	1 647 096
Summa rörelseintäkter		1 683 489	1 647 096
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-888 550	-1 307 049
Personalkostnader	4	-102 650	-102 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 033	-274 926
Summa rörelsekostnader		-1 278 233	-1 684 939
Rörelseresultat		405 256	-37 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		923	509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 292	-197 044
Summa finansiella poster		-185 369	-196 535
Resultat efter finansiella poster		219 887	-234 378
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		219 887	-234 378
Skatter			
Årets resultat		219 887	-234 378

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	39 207 657	39 464 246
Inventarier, verktyg och installationer	6	65 065	20 888
Summa materiella anläggningstillgångar		39 272 722	39 485 134
Summa anläggningstillgångar		39 272 722	39 485 134
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Pågående arbeten		27 525	-
Summa varulager		27 525	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		168 766	94 584
Övriga fordringar		10 041	10 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 992	20 539
Summa kortfristiga fordringar		200 799	125 123
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 211 007	1 041 264
Summa kassa och bank		1 211 007	1 041 264
Summa omsättningstillgångar		1 439 331	1 166 387
SUMMA TILLGÅNGAR		40 712 053	40 651 521

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Stiftelsekapital/Medlemsinsatser		23 512 614	23 512 614
Yttre Underhållsfond		-260 516	-199 716
Summa bundet eget kapital		23 252 098	23 312 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-69 779	103 799
Årets resultat		219 887	-234 378
Summa fritt eget kapital		150 108	-130 579
Summa eget kapital		23 402 206	23 182 319
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	13 447 500	13 067 500
Summa långfristiga skulder		13 447 500	13 067 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	7	3 610 000	4 160 000
Leverantörsskulder		67 526	63 958
Skatteskulder		3 692	15 190
Övriga skulder		28 569	29 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 560	132 868
Summa kortfristiga skulder		3 862 347	4 401 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 712 053	40 651 521

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	838 524	822 072
Hysesintäkter lokal	550 839	562 296
Hysesintäkter uthyresrum	60 000	32 500
P-plats	219 400	224 100
Ei	2 973	-5 991
Övriga intäkter	11 753	12 119
Summa	1 683 489	1 647 096

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	106 541	48 391
Värme	277 781	284 638
Sotning	15 335	-
Vatten och avlopp	68 917	72 953
Hissar	9 551	10 044
Sophämtning	52 563	37 978
Snöröjning/sandning	24 323	30 443
Kabel-TV	35 820	34 612
Bredband	6 968	7 231
Reparation och underhåll	77 562	563 330
Fastighetsskatt	93 672	95 802
Justering beräknad fastighetsskatt tidigare år	-1 750	-
Försäkring	29 599	28 982
Övriga fastighetskostnader	10 569	10 024
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	9 305	12 104
Redovisningstjänster	49 080	48 842
Revisionsarvode	6 500	7 500
Förvaltningskostnader	16 214	14 175
Summa	888 550	1 307 049

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	42 000	42 000
Lön städning, fastighetsskötsel samt andra ersättningar	39 600	39 600
Sociala kostnader	21 050	21 364
Summa	102 650	102 964

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 357 384	41 354 571
- Omklassificering momsåtervinning	5 626	2 813
	41 363 010	41 357 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 893 138	-1 630 968
-Årets avskrivning enligt plan	-262 215	-262 170
	-2 155 353	-1 893 138
Redovisat värde vid årets slut	39 207 657	39 464 246

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	63 782	63 782
-Vid årets början	68 995	
-Nyanskaffningar	132 777	63 782
Vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-42 894	-30 138
-Vid årets början	-24 818	-12 756
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-67 712	-42 894
Vid årets slut	65 065	20 888
Redovisat värde vid årets slut		

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -172	2024-09-01	0,66	60 000	1 925 000
Stadshypotek -569	2023-06-01	1,35	20 000	1 930 000
Stadshypotek -011	2025-06-01	0,96	80 000	4 962 500
Stadshypotek -171	2025-09-01	0,74	-	4 250 000
Stadshypotek -867	2023-03-01	rörlig	-	1 500 000
Stadshypotek -868	2027-03-30	2,46	10 000	2 490 000
				-3 610 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				
Summa			170 000	13 447 500
Kortfristig del av långfristig skuld				3 610 000
varav avser villkorsändring av lån under kommande år				3 430 000
-avgår planerad amortering enligt nedan				-20 000
varav avser planerad amortering kommande år				200 000
Summa				3 610 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				16 057 500

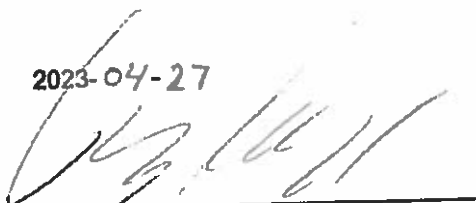
Not 8 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	21 871 000	21 871 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
 Summa eventalförbindelser	inga	inga

Underskrifter

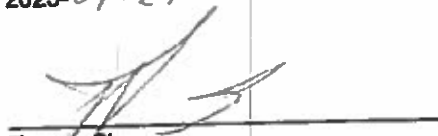
Gävie (Datum anges per underskrift för styrelsen)

2023-04-27



Tommy Nejderyd
Styrelseordförande

2023-04-27



Tomas Skoog
Ledamot

2023-04-27



Emil Ström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2023



Öjving Svensson
Föreningsvald intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen för Bostadsrättsförening Stadsdiket 769622-7557, för året 2022-01-01 – 2022-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Det innebär att jag fokuserar på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Styrelsearbetet har granskats via kontroll att beslut har fattats i behörig ordning. Detta har skett genom att följa styrelsens protokoll.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed.

Jag tillstyrker att bostadsrättsföreningens stämma fastställer resultaträkning och balansräkning för bostadsrättsföreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-05-06



Öjving Svensson

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 arvas 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, 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 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.