

Årsredovisning för

BRF VÄSTERLED 1

769608-5880

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerled 1, 769608-5880, med säte i Sandviken, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Västerled 1 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 Kantarellvägen 10A-10D, samt 12A-12C i Sandviken.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-06-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Svein Standal, Ordförande
Thomas Kjell, Sekreterare
Jeanne D'arc Mbanenande, Ledamot
Lars Tollbrant, Ledamot
Öyvind Storvik, Ledamot

Suppleanter har varit: Lars Lohman och Carina Samuelsson.

Valberedning

Valberedare har varit: Tor Holand och Ronnie Schüttman.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Jeanne D'arc Mbanenande, Thomas Kjell samt Lars Tollbrant.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Grant Thornton.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-09. Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 48 st (fg år 49 st) medlemmar. Under året har 1 st bostadsrätter, (fg år 3 st) överlåtit.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager pantsättningsavgift enligt stadgarna om 1% av Prisbasbeloppet för varje pantsättning. För 2024 uppgår den till: 573 kr (525 kr fg år).
Föreningen uttager överlåtelseavgift enligt stadgarna om 2,5% av Prisbasbeloppet av köparen. För 2024 uppgår den till: 1433 kr (1313 kr fg år).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2019 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 under kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För mer information se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet, Kantarellen 4, Sandvikens kommun, består av 2 st byggnader. En 2-vånings- och en 3-våningsbyggnad, med totalt 38 bostadsrätter, samt en garagebyggnad med 22 garage. Den totala bostadsytan är ca 2678 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 10 698 kvm. Marken ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

4 lgh om 1 rum och kök

8 lgh om 2 rum och kök

18 lgh om 3 rum och kök

8 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg, men styrelsen uppmanar alla att teckna en egen hemförsäkring.

Samfällighetsförening

Föreningen är delägare i Kantarellens Samfällighetsförening.

OVK

Obligatoriska ventilationskontrollen skall utföras var 6:e år, och för Brf Västerled utfördes den senast under 2018.

EnergideklARATION

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklARATION. Den ska utföras var 10:e år. Brf Västerled 1s senaste energideklARATION utfördes under 2019.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1967. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

Underhåll under året

Inget utöver sedvanligt underhåll.

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

Göra om toalett i kontor till duschrum för föreningslokalen..

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår 2024 till 571 kr kr/kvm. Den för 2024 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov. Årsavgifterna höjdes senast med 10% från 1/1 2023.

AVTAL

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Teknisk förvaltning sköts av Vladimir Tremasov.

Avtal om städning finns med Sund Fastigheter

Elhandelsavtal finns med Eskilstuna Energi & Miljö AB

Elnät, vatten och fjärrvärme levereras av Sandviken Energi.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024.

Underhållsplan finns upprättat fr o m 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 841 170	1 647 509	1 657 025	1 597 202
Resultat efter finansiella poster	78 992	276 871	206 215	77 338
Soliditet, %	39	37	33	30
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	645	572		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	94	93		
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	917	975		
Sparande per kvadratmeter	85	143		
Räntekänslighet	2	2		
Energikostnad per kvm totalyta	209	192		

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

Skuldsättning

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
- Belopp vid årets början	1 433 000	-246 069	572 987	276 871
- Balansering av fg år resultat			276 871	-276 871
- Avsättning yttre fond enl stadgar utfört underhåll under året		133 900	-133 900	
- Årets resultat				78 992
Belopp vid årets slut	1 433 000	-112 169	715 958	78 992

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	715 958
årets resultat	78 992
Totalt	794 950
behandlas så att:	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	133 900
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-
balanseras i ny räkning	661 050
Summa	794 950

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 841 170	1 647 509
Övriga rörelseintäkter		33 169	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 874 339</u>	<u>1 647 509</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 362 697	-1 024 288
Personalkostnader	4	-94 939	-88 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 440	-172 440
Summa rörelsekostnader		<u>-1 630 076</u>	<u>-1 285 161</u>
Rörelseresultat		<u>244 263</u>	<u>362 348</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 427	-85 614
Summa finansiella poster		<u>-165 271</u>	<u>-85 477</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>78 992</u>	<u>276 871</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>78 992</u>	<u>276 871</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>78 992</u>	<u>276 871</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 039 066	4 149 737
Inventarier, verktyg och installationer	6	98 806	160 575
Summa materiella anläggningstillgångar		4 137 872	4 310 312
Summa anläggningstillgångar		4 137 872	4 310 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		79 148	54 065
Övriga fordringar		43 594	35 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 405	22 017
Summa kortfristiga fordringar		176 147	111 756
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 114 008	1 040 699
Summa kassa och bank		1 114 008	1 040 699
Summa omsättningstillgångar		1 290 155	1 152 455
SUMMA TILLGÅNGAR		5 428 027	5 462 767

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 433 000	1 433 000
Yttre Underhållsfond		-112 169	-246 069
Summa bundet eget kapital		1 320 831	1 186 931
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		715 958	572 987
Årets resultat		78 992	276 871
Summa fritt eget kapital		794 950	849 858
Summa eget kapital		2 115 781	2 036 789
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Korfr del av långfr skuld	7	2 876 000	3 060 000
Leverantörsskulder		153 192	81 427
Skatteskulder		20 898	12 727
Övriga skulder		11 649	5 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 507	265 853
Summa kortfristiga skulder		3 312 246	3 425 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 428 027	5 462 767

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	78 992	276 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	172 440	172 440
	<u>251 432</u>	<u>449 311</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 432	449 311
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-64 391	-27 432
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	70 268	51 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257 309	473 524
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-184 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-184 000	-184 000
Årets kassaflöde	73 309	289 524
Likvida medel vid årets början	1 040 699	751 175
Likvida medel vid årets slut	1 114 008	1 040 699

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. (K2)
Redovisningsprinciperna är oförändrad från föregående år.

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>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Fasad	50
-Värmeväxlare	50
-Låssystem	10
-Radiatorer	50
-Fönsterrenovering	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 530 096	1 390 968
P-plats/Garage	90 835	84 200
Värme	196 808	139 929
Förråd	20 750	20 050
El	-	1 750
Pant- och överlåtelseavgifter	2 321	9 833
Övriga intäkter	360	779
Summa	1 841 170	1 647 509

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	33 169	-
	33 169	-

I årsavgiften ingår el, värme upp till 16 grader, vatten, kabel-TV samt fiber.

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	84 806	78 457
Värme	384 508	343 632
Värmeavläsning	32 492	32 194
Vatten och avlopp	185 936	180 118
Sophämtning	63 661	58 317
Snöröjning/sandning	27 801	16 000
Trappstädning	47 690	49 802
Kabel-TV/Bredband	38 085	34 898
Reparation och underhåll	261 947	18 174
Avgifter samfällighetsföreningen	6 600	6 600
Fastighetsskatt	62 843	62 843
Försäkring	31 764	20 153
Övriga fastighetskostnader	10 693	18 522
Diverse; kontorsmaterial, bankkostnader, porto etc	18 291	6 853
Självrisk	19 320	-
Redovisningstjänster	57 634	64 646
Revisionsarvode	9 319	19 500
Medlemsavgift branschorganisationer	8 369	7 413
Förvaltningskostnader	10 938	6 166
Summa	1 362 697	1 024 288

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	30 000	30 000
Lön städning samt andra ersättningar	45 150	40 200
Sociala kostnader	19 789	18 233
Summa	94 939	88 433

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 722 792	5 722 792
	5 722 792	5 722 792
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 573 055	-1 462 384
-Årets avskrivning enligt plan	-110 671	-110 671
	-1 683 726	-1 573 055
Redovisat värde vid årets slut	4 039 066	4 149 737

Taxeingsvärde	19 221 000	19 221 000
-varav byggnad	15 073 000	15 073 000
-varav mark	4 148 000	4 148 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	584 498	584 498
	584 498	584 498
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-423 923	-362 154
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-61 769	-61 769
	-485 692	-423 923
Redovisat värde vid årets slut	98 806	160 575

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -196	Rörlig	6,32	104 000	1 456 000
Stadshypotek -102	Rörlig	6,32	80 000	1 420 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-2 876 000
			184 000	

Summa långfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld:	2 876 000
Avser planerade amorteringar : (ingår i nedanstående belopp vid villkorsändring)	184 000
Avser villkorsändring av lån	2 876 000

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 1 956 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 410 000	4 410 000

Summa eventalförbindelser

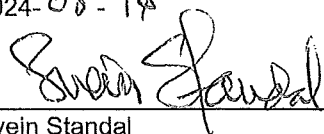
inga

inga

Underskrifter

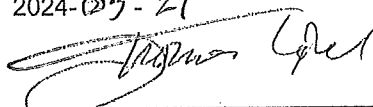
Sandviken (Datum anges per underskrift för styrelsen)

2024-05-16



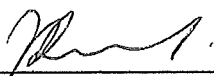
Svein Standal
Styrelseordförande

2024-05-21



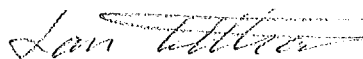
Thomas Kjell
Ledamot

2024-05-22



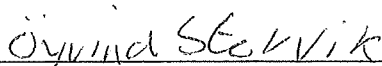
Jeanne D'arc Mbanenande
Ledamot

2024-05-21



Lars Tollbrant
Ledamot

2024-05-21



Öyvind Størvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ____/____/2024

Grant Thornton AB

Grant Thornton
Auktoriserad revisor

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, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.