

Årsredovisning för

# **BRF ESPLANADEN I GÄVLE**

769627-6281

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Esplanaden i Gävle, 769627-6281, med säte i får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Ändamål**

Bostadsrättsföreningen Brf Esplanaden i Gävle har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### **Styrelse**

Styrelsen har under år 2024 haft följande sammansättning:

Erik Granström  
Peter Dahlqvist  
Josefin Österberg  
Sofie Andersson  
Melissa Özturk

##### **Suppleant**

Filip Brodin

##### **Valberedning**

Malkolm Hansson

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

Samtliga ledamöter är valda på ett år.

##### **Firmatecknare:**

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

##### **Revisorer:**

Mats Lindblom, Gefle Revisorerna AB

##### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 maj 2024.

Extra föreningsstämma hölls den 27 oktober 2024 för att godkänna nya stadgar.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 20 st medlemmar (fg år 20 st), under året har 3 st bostadsrätter sålts (fg år 2 st).

##### **Pant- och överlåtelseavgifter**

Föreningen uttager för 2024:

- Pantsättningsavgift med 573 kr
- Överlåtelseavgift av köparen med 1 433 kr

Föreningen uttager för 2025:

- Pantsättningsavgift med 588 kr
- Överlåtelseavgift till köparen men 1 470 kr

##### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

**Fastigheten:**

Föreningen äger fastigheten Norrtull 23:4, Norra Kungsgatan 27 samt marken.

Fastighetens taxeringsvärde är: 17 004 000

Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa med utökat skydd som omfattar allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndsgaranti samt förmögenhetsbrottsförsäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår.

**Lägenheter och lokaler**

Av föreningens lägenheter har samtliga upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har även ett garage beläget under huset med 10 stycken möjliga parkeringsplatser för bilar, samtliga hyrs ut till medlemmar.

Föreningen har 2 st lokaler som hyrs ut till 2 st näringsidkare.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 1 394 m2 varav 990 m2 utgör lägenhetsyta och 404 m2 utgör lokalyta.

**Underhåll under året:**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

Arbetet med att säkra mot översvämningar i källaren avslutades. Golvet gjöts igen och nya förråd byggdes.

Ett balkonggolvs lades om eftersom vattnet rann åt fel håll.

**Planerat underhåll:**

Förstärkning av inbrottsskydd i källaren.

Korrigerig av felfungerande stuprör på fasaden.

Spolning av fastighetens avloppsrör.

OVK.

**OVK**

Utfördes senast 2020.

**Energideklaration**

Utfördes senast 2021.

**Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift för 2024 är 755 kr/kvm.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV och bredband.

Från och med 1/1 2024 höjdes årsavgiften med 30%. Avgiftshöjningen beror på att samtliga lån förlängts med högre ränta.

**Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns from juli 2016 tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om el och fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi.

Avtal om hissar finns tecknat med Nordisk Hiss.

Avtal om taksikringning finns tecknat med Gestrike Plåt AB.

**Yttre underhållsfond**

Enligt stadgar ska avsättning ske enligt underhållsplan. Underhållsplan finns och sträcker sig från 2018 till 2037.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 342 804	1 159 316	1 082 364	1 072 098
Resultat efter finansiella poster	58 791	12 620	-148 025	-57 126
Soliditet, %	61	61	60	60
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	755	589	576	575
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	56	50	53	50
Skuldsättning per kvm	7 691	7 702	7 624	7 757
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	11 669	11 685	11 567	11 769
Sparande per kvm	209	185	70	114
Räntekänslighet	15	20	20	20
Energikostnad per kvm	158	151	157	185

*I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV och bredband.*

*Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.*

*Energikostnader - värme, vatten och el.*

## Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 810 000	246 150	-742 996	12 620
Balansering av fg års resultat			12 620	-12 620
Avsättning yttre fond enl stadgar		41 050	-41 051	
Årets resultat				58 791
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 810 000</b>	<b>287 200</b>	<b>-771 427</b>	<b>58 791</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-771 427
årets resultat	58 791
<b>Totalt</b>	<b>-712 636</b>
disponeras för	
Avsättning till yttre fond enl underhållsplan	41 050
Återföring av yttre fonden	-
balanseras i ny räkning	-742 996
<b>Summa</b>	<b>-701 946</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 342 804	1 159 316
Övriga rörelseintäkter	2	-	11 997
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 342 804</b>	<b>1 171 313</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-607 428	-712 289
Personalkostnader	4	-48 418	-83 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 944	-253 355
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-910 790</b>	<b>-1 048 971</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>432 014</b>	<b>122 342</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 151	-10 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 374	-99 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-373 223</b>	<b>-109 722</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>58 791</b>	<b>12 620</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>58 791</b>	<b>12 620</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>58 791</b>	<b>12 620</b>

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	29 714 254	29 851 995
Inventarier, verktyg och installationer		13 453	26 906
Summa materiella anläggningstillgångar		29 727 707	29 878 901
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		29 727 707	29 878 901
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 555	72 451
Summa kortfristiga fordringar		25 555	72 451
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		20 359	7 301
Summa kortfristiga placeringar		20 359	7 301
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		546 010	335 331
Summa kassa och bank		546 010	335 331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		591 924	415 083
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 319 631	30 293 984

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 810 000	18 810 000
Underhållsfond		287 200	246 150
Summa bundet eget kapital		19 097 200	19 056 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-771 427	-742 996
Årets resultat		58 791	12 620
Summa fritt eget kapital		-712 636	-730 376
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 384 564</b>	<b>18 325 774</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 535 937	-
Övriga skulder	8	100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		11 635 937	100 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 000	11 567 937
Leverantörsskulder		44 560	85 661
Skatteskulder		114 524	112 748
Övriga skulder		-	5 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124 046	96 031
Summa kortfristiga skulder		299 130	11 868 210
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 319 631</b>	<b>30 293 984</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	58 791	12 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	254 944	253 753
	313 735	266 373
Betald skatt	1 776	1 740
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>315 511</b>	<b>268 113</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	33 838	200 136
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-18 920	-213 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>330 429</b>	<b>254 637</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-103 750	-172 419
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-103 750</b>	<b>-172 419</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		250 000
Amortering av låneskulder	-16 000	-133 336
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-16 000</b>	<b>116 664</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>210 679</b>	<b>198 882</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>335 331</b>	<b>136 449</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>546 010</b>	<b>335 331</b>

## Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Lån som förfaller inom ett år har tagits upp som kortfristigt lån.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Avskrivning på byggnadsvärdet påbörjades 2014-07-01.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	714 084	549 717
Lokalhyra	493 464	458 124
Garage	93 953	91 710
Bredband	33 408	33 408
Övriga intäkter	7 895	26 357
<b>Summa</b>	<b>1 342 804</b>	<b>1 159 316</b>

### Övriga rörelseintäkter

Elstöd		11 997
		<b>11 997</b>

## Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El för belysning	26 419	28 394
Värme	146 529	141 794
Vatten och avlopp	65 021	56 549
Sotning	3 413	
Sophämtning	52 531	53 310
Städning	9 600	
Kabel-TV	10 656	16 010
Bredband	32 448	33 388
Rep och underhåll	65 898	207 546
Hissar	3 337	3 629
Övriga fastighetskostnader	22 144	5 748
Fastighetsskatt/avgift	57 590	56 934
Fastighetsförsäkring	37 339	37 600
Övriga kostnader (förvaltning m.m)	55 128	52 637
Revision, Årsredovisning	19 375	18 750
<b>Summa</b>	<b>607 428</b>	<b>712 289</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	8 000	48 000
Styrelsearvoden	31 700	24 375
Sociala kostnader	8 718	10 952
<b>Summa</b>	<b>48 418</b>	<b>83 327</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 103 553	31 931 134
-Nyanskaffningar	103 750	172 419
	<u>32 207 303</u>	<u>32 103 553</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 251 558	-2 011 656
-Årets avskrivning enligt plan	-241 491	-239 902
	<u>-2 493 049</u>	<u>-2 251 558</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 714 254</b>	<b>29 851 995</b>
Redovisat värde byggnad	21 169 678	21 301 750
Redovisat värde mark	8 525 235	8 525 235
<b>Taxeringsvärde</b>	17 004 000	17 004 000
-varav byggnad	11 743 000	11 743 000

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
SEB - nr 38382756	2028-03-28	3,65%	16000	4 184 000
SEB - nr 38382853	2027-01-28	3,62%	0	4 428 700
SEB - nr 38382896	2029-01-28	3,63%	0	2 689 237
SEB - nr 47517796	2028-03-28	3,65%	0	250 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (förfaller inom ett år)				<u>-16 000</u>
				<b>11 535 937</b>
<i>(Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank)</i>				
Långfristiga skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen				11 551 937

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	12 850 000	12 850 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>12 850 000</u>	<u>12 850 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Not 8 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition lokalhyresgäst	100 000	100 000
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

## Underskrifter

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Erik Granström  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Melissa Özturk

\_\_\_\_\_  
Peter Dahlqvist

\_\_\_\_\_  
Josefin Österberg

\_\_\_\_\_  
Sofie Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor

Kommentar:  
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Bilaga

## 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, 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.



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2025 11:51

**SENT BY OWNER:**

Åsa Fredriksson · 20.05.2025 10:25

**DOCUMENT ID:**

SygX\_n3tZxx

**ENVELOPE ID:**

rkMbd2hY-ex-SygX\_n3tZxx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Esplanaden ÅR 2024.pdf

15 pages

**SHA-512:**

105f2ad3d3266e500de82d1123c4602b6c98056ffe0904  
a9f1bb593a64233af925da03782df53b12d77f756b1129  
550aa7cce05c056bd50a07f8fd09992879b6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF ERIK BIRGER GRANS TRÖM erik.granstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:12 20.05.2025 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/23) IP: 79.133.28.223
2. Melissa Öztürk meozt001@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 17:10 20.05.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/17) IP: 94.191.137.77
3. Mats Peter Dahlgvist peter.dahlgvist@icloud.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 18:00 20.05.2025 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/21) IP: 104.28.31.63
4. MARIA JOSEFIN ÖSTERBERG josefinosterberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:19 20.05.2025 20:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/01) IP: 62.116.243.44
5. Sofie Inga Lisbet Andersson sofiee_andersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:29 20.05.2025 20:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/21) IP: 62.116.243.46
6. MATS ÅKE LINDBLOM mats@geflerevisorerna.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:51 22.05.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/12) IP: 90.235.175.105

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed