

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7

785500-0266

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7, 785500-0266, med säte i Sandviken får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7 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 Hyttgatan 15 A i Sandviken.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Manneteg, Ordförande
Monica Lejdström, Sekreterare
Stefan Backman, Ledamot
Jofen Kihlström, Ledamot
Kaj Jonsson, Ledamot

Suppleanter har varit: Eva Pettersson, Jan Persson och Anders Bentzer.

Valberedning

Valberedare har varit: saknas.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Monica Lejdström och Jofen Kihlström.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Johanna Backman.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 134 st (134 st fg år) medlemmar. Under året har 15 st lgh överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager för 2026:

- Pantsättningsavgift med 592 kr.
- Överlåtelseavgift av köparen med 1 480 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Fastigheten:

Föreningen äger fastigheten Dalslänningen 7 med tomt som består av 1 st flerbostadshus i 3-7 våningar med totalt 108 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 6 251 kvm

Tomtmarken har en yta av ca 9 745 kvm.

Lägenhetsfördelning:

21 lgh om 1 rum och kokvrå

38 lgh om 2 rum och kök

43 lgh om 3 rum och kök

3 lgh om 4 rum och kök

38 kallgarage

9 varmgarage varav några är för två bilar

42 p-platser utan el

12 p-platser med el

12 p-platser med laddstolpe

12 lokaler varav 3 lokaler med bostadsrätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Gävleborg, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter, så detta behöver inte tecknas av var och en för sig.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1960 och har åsatts värdeår 1960. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt, beskattas fastigheten med full fastighetsskatt.

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för fastighetsskatt, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

Byte handdukstorkar mot el (fortgår 2026). Digitala skärmar i trapphus, 5 st. Energibesparingsåtgärder; byte armatur i allmänna utrymmen. Frånluftsmotor reparerad 13 B.

Planerat underhåll

Relining avloppsrör källare. Frånluftsmotor tak 15 A, repareras alt. byts ut. Byte Ballofix 3 st ventiler i badrum i alla lgh.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift per 2025-12-31 uppgår till 708 kr/kvm.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, för Brf Dalslänningen är elförbrukning medräknat.

Budget för 2026 visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01 samt 2% från 2026-01-01.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning och lokalsvård Riksbyggen.
Avtal om hissar finns tecknat med Kone och Kiwa.
Avtal om fjärrvärme finns tecknat med Sandvikens Energi.
Avtal om el finns tecknat med Vattenfall.

Övriga avtal finns tecknade med Tele2, Elis Mattor, Boka tvättid.nu / Digitala skärmar trapphus/tvättstuga bokning digitalt.

Gunnar Karlsen Sverige AB.

Aimo park (övervakning)

Infometrics AB (Mätning elförbrukning IMD)

Gävleborgsbevakning

Haglunda gård (Snö)

Asset book (för betalösning för ladd stolpar och motorvärmare)

Granitor (passage system)

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.

Under 2023 har underhållsplanen färdigställts med startår 2024. För 2025 föreslås avsättning till yttre fond enligt underhållsplanen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	6 609 233	6 642 602	6 266 199	6 569 474
Resultat efter finansiella poster	36 193	907 725	444 702	1 294 773
Soliditet, %	57	55	53	52
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	708	705	666	637
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	67	66	66	61
Skuldsättning per kvm	1 110	1 152	1 193	1 234
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	1 615	1 675	1 735	1 796
Sparande per kvm	122	126	107	179
Räntekänslighet	2	2	3	3
Energikostnad per kvm	312	297	300	217

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom elförbrukning.

Definition av nyckeltal

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande per kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not Eget kapital

	<i>Medelms insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Egna bostadsrätter</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets början	713 407	1 974 744	-21 025	11 312 140	907 725
Balansering av fg år resultat				907 725	-907 725
Avsättning yttre fond enl stadgar		252 534		-252 534	
lanspråktagande yttre fond		-174 250		174 251	
Årets resultat					36 193
Belopp vid årets slut	713 407	2 053 028	-21 025	12 141 582	36 193

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	12 141 582
årets resultat	36 192
Totalt	12 177 774
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-252 534
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	530 000
balanseras i ny räkning	12 455 240

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 609 233	6 642 602
Övriga rörelseintäkter		-	79 690
Summa rörelseintäkter		6 609 233	6 722 292
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 452 745	-4 857 976
Personalkostnader	4	-436 023	-393 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-583 952	-324 433
Summa rörelsekostnader		-6 472 720	-5 575 668
Rörelseresultat		136 513	1 146 624
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		75 356	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 082	61 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 758	-300 570
Summa finansiella poster		-100 320	-238 899
Resultat efter finansiella poster		36 193	907 725
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		36 193	907 725
Skatter			
Årets resultat		36 193	907 725

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 103 840	19 625 611
Inventarier, verktyg och installationer	6	377 000	357 361
Summa materiella anläggningstillgångar		19 480 840	19 982 972
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	1 338 706	763 350
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 338 706	763 350
Summa anläggningstillgångar		20 819 546	20 746 322
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		171 486	132 357
Övriga fordringar		2 290	52 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301 865	515 165
Summa kortfristiga fordringar		475 641	699 646
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 112 044	5 573 057
Summa kassa och bank		5 112 044	5 573 057
Summa omsättningstillgångar		5 587 685	6 272 703
SUMMA TILLGÅNGAR		26 407 231	27 019 025

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		713 407	713 407
Fond Yttre underhåll		2 053 028	1 974 744
Egna Bostadsrätter		-21 025	-21 025
Summa bundet eget kapital		2 745 410	2 667 126
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 141 582	11 312 140
Årets resultat		36 193	907 725
Summa fritt eget kapital		12 177 775	12 219 865
Summa eget kapital		14 923 185	14 886 991
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	7 970 882	6 339 910
Summa långfristiga skulder		7 970 882	6 339 910
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 125 028	4 132 028
Leverantörsskulder		265 889	436 093
Skatteskulder		6 129	-
Övriga skulder		247 358	236 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		868 760	987 651
Summa kortfristiga skulder		3 513 164	5 792 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 407 231	27 019 025

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	36 193	907 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	583 952	324 433
	<u>620 145</u>	<u>1 232 158</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 145	1 232 158
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	224 005	-155 496
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-271 959	-523 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572 191	553 296
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-81 820	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 820	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-376 028	-376 028
Långfristiga fordringar	-575 356	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-951 384	-376 028
Årets kassaflöde	-461 013	177 268
Likvida medel vid årets början	5 573 057	5 395 789
Likvida medel vid årets slut	5 112 044	5 573 057

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1: Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>	
Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	80 år
Stammar, VA	50 år
El	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	60 år
Ventilation	20 år
Hiss	40 år
Styr och övervak	25 år
Balkonger	50 år
Inventarier och verktyg	5 år
Installationer	10 år

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 983 426	3 903 960
Årsavgifter lokal	391 274	390 508
Hysesintäkter lokaler	928 340	972 628
P-plats	351 834	337 560
El	868 964	988 074
Övriga intäkter	85 395	49 872
Summa	6 609 233	6 642 602
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning		79 690
		79 690

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	1 167 826	1 086 217
Elavläsning	47 518	64 120
Värme	1 061 257	1 120 797
Vatten och avlopp	604 309	493 844
Sophämtning	157 812	168 840
Snöröjning/sandning	29 319	-5 317
Städning		111 381
Fastighetsskötsel	289 157	147 479
Kabel-TV	393 315	422 547
Bredband	9 511	12 456
Reparation	419 882	478 074
Underhållskostnader	563 838	
Hissar, rep och underhåll	45 614	29 095
Fastighetsskatt	250 780	242 630
Försäkring	64 048	76 675
Övriga fastighetskostnader	101 793	156 240
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	44 669	40 859
Redovisningstjänster	140 025	129 021
Revisionsarvode	2 750	2 250
Förvaltningskostnader	59 322	80 768
Summa	5 452 745	4 857 976

Not 4 Anställda och personalkostnader

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda		
Summa		

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsens arvode	352 875	327 250
Sociala kostnader	83 148	66 009
Summa	436 023	393 259

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 314 015	34 314 015
	<u>34 314 015</u>	<u>34 314 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 688 404	-14 409 788
-Årets avskrivning enligt plan	-521 771	-278 616
	<u>-15 210 175</u>	<u>-14 688 404</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 103 840	19 625 611

Taxeringsvärde	61 618 000	60 383 000
-varav byggnad	45 600 000	46 200 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 018 337	1 018 337
-Nyanskaffningar	81 820	
	<u>1 100 157</u>	<u>1 018 337</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-660 976	-615 159
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-62 181	-45 817
	<u>-723 157</u>	<u>-660 976</u>
Redovisat värde vid årets slut	377 000	357 361

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	763 350	763 350
-Förvärv	575 356	
Vid årets slut	<u>1 338 706</u>	<u>763 350</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
Vid årets slut	<u></u>	<u></u>
Redovisat värde vid årets slut	1 338 706	763 350

Not 8 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 -854	2027-12-22	1,44	54 832	1 946 610
Swedbank -914	2032-06-23	3,37	139 384	766 608
Swedbank -413	2032-06-23	3,37	49 812	1 551 692
Swedbank -371	2027-09-24	2,76	60 000	1 935 000
Swedbank -397	2026-02-28	2,89	72 000	1 821 000
Swedbank -405	2032-06-23	3,37	-	2 075 000
			376 028	10 095 910

Avgår kortfristig del av långfristig skuld
(amortering 2026) -376 028

Avgår kortfristig del av långfristig skuld
(omsättning lån 2026) -1 821 000

Amortering för lån som omsätts 72 000

Summa 7 970 882

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 8 215 770

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000
Summa eventalförbindelser	inga	inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06

Sandviken den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erik Manneteg

Jofen Kihlström

Stefan Backman

Monica Lejdström

Kaj Jonsson

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

Johanna Backman
Föreningsvald 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.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Monica Lejdström
Företag: Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-08 14:18:24 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1bb07d02ac2a48989947ed94951f086a

Underskrift 2

Namn: Erik Manneteg
Företag: Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-08 14:27:14 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2233cd571f514508afe5acad1aa448c8

Underskrift 3

Namn: Jofen Kihlström
Företag: Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-08 14:43:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6b8ee8b95515438abae76b35c2c9397c

Underskrift 4

Namn: Kaj Jonsson
Företag: Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-08 16:26:06 GMT+02:00
Transaktions-ID: bc15821c9c254794ab8e42eebb6899bb

Underskrift 5

Namn: Stefan Backman
Företag: Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-09 10:32:48 GMT+02:00
Transaktions-ID: c868eb7c44c340429cd81072daab5605

Underskrift 6

Namn: Johanna Backman
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-11 19:59:02 GMT+02:00
Transaktions-ID: fa4e24be9915434cb27e5d5f31daa27a

Revisionsberättelse 2025

Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7, org nr 785500-0266

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning samt genomgått protokoll.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

Föreningsstämman fastställer av mig påtecknad årsredovisning per 31/12 2025, styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen, föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna

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

Johanna Backman

JSB
Redovisning AB

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Johanna Backman
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-11 20:00:19 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5905db1ebf9542c9b710f331634b4dad