

Årsredovisning för

BRF BÄCKHAGEN

785000-3273

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bäckhagen, 785000-3273, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Bäckhagen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Fältspatvägen 2 - 36 i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Eklund, Ordförande
Farah Abdul Jabar, Kassör
Sara Gagge, Sekreterare
Susanne Mickelsson, Ledamot
Gerd Lindroos, Ledamot
Mattias Larsson, Ledamot
Emil Björklund, Ledamot

Valberedning

Valberedare har varit: Carolina Edström, Siv Hedenberg samt Anna Carin Söderhielm

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Enligt stadgarna så väljs samtliga tills nästa ordinarie föreningsstämma, så samtliga i tur att avgå.

Firmatecknare:

Firmateckning i enlighet med stadgarna §25; Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, Tomas Eklund, Farah Abdul Jabar och Sara Gagge två i förening.

Revisorer:

Revisorer har varit Marcus Pettersson och Fredrik Ellus med Abdelilah Belmasse som suppleant.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 169 st (fg år 164 st) medlemmar. Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (fg år 9 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager efter beslut av styrelsen fr o m 1/1 2017 enligt stadgarna följande avgifter:
Överlåtelseavgift uttages av säljaren med 2,5% av Prisbasbeloppet (1480 kr för 2026).
Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (592 kr för 2026)

Beskattning

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

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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För mer information se not 9

Fastigheten:

Föreningens fastighet, Sättra 80:2, Gävle kommun, består av 10 st radhuskroppar, i 2 våningar jämte källare, samt 8 radhuskroppar, i en våning jämte källare, med totalt 109 bostadsrätter. På fastigheten finns även 109 st garage.

Den totala bostadsytan är ca 10582 kvm

Tomtmarken har en yta av ca 36 784 kvm.

Marken ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

109 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Det betyder att medlemmarna inte behöver ha egna bostadsrättstillägg kopplade till sina hemförsäkringar.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1970 och har åsatts värdeår 1970. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not 7

Energideklaration

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Bäckhagens senast giltiga energideklaration har utförts i början av 2022.

OVK

För en- och tvåbostadshus krävs endast en första installationsbesiktning innan systemet tas i bruk. Ingen återkommande besiktning behövs.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

Byte av fönster altan och balkongdörrar samt ytterdörrar.

Byte av radonpump.

Planerat underhåll kommande år

Sedvanligt underhåll

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 790 kr/kvm.

Senaste förändringen av årsavgifterna gjordes med 25 % från 1/3 2025.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

Kabel-TV levereras av Tele2.

Fjärrvärme, elnät, elhandel, bredband samt elbilsladdning levereras av Gävle Energi.

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.

Underhållsplan Finns.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	8 102 593	6 706 547	6 701 793	6 058 445
Resultat efter finansiella poster	679 658	853 919	676 477	384 873
Soliditet %	22,2	29,6	27,4	26,9
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	764	632	632,1	571,3
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	99	100	99,8
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	2 552	2 604	2 688,6	2 577,6
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 552	2 604	2 688,6	2 577,6
Sparande per kvadratmeter	138	202	108	43
Räntekänslighet	3	4	4,3	4,5
Energikostnad per total kvm	275	251	228	225

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.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets början	605 250	-	8 701 779	1 983 447	853 919
Balansering av fg år resultat				853 919	-853 919
Avsättning yttre fond enl stadgar			8 000	-8 000	
Årets resultat					679 658
Belopp vid årets slut	605 250	-	8 709 779	2 829 366	679 658

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	2 829 366
årets resultat	679 657
Summa	3 509 023

disponeras för

-avsättning yttre fond enl stadgar	8 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-
balanseras i ny räkning	3 501 023
Summa	3 509 023

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 102 593	6 706 547
Övriga rörelseintäkter		-	29 815
		8 102 593	6 736 362
Rörelsens kostnader			
Rörelsekostnader	3	-5 168 564	-4 869 363
Personalkostnader	4	-265 833	-256 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-709 316	-323 255
Rörelseresultat		1 958 880	1 287 707
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	43 267	55 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 322 489	-489 105
Resultat efter finansiella poster		679 658	853 919
Resultat före skatt		679 658	853 919
Årets resultat		679 658	853 919

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 757 498	38 853 344
Inventarier, verktyg och installationer	8	486 090	512 788
		55 243 588	39 366 132
Summa anläggningstillgångar		55 243 588	39 366 132
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 452	10 185
Övriga fordringar		70 817	69 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 766	70 451
		185 035	150 227
<i>Kassa och bank</i>		2 379 273	1 451 695
Summa omsättningstillgångar		2 564 308	1 601 922
SUMMA TILLGÅNGAR		57 807 896	40 968 054

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		605 250	605 250
Uppskrivningsfond		2 829 366	1 983 447
Fond för yttre underhåll		8 709 779	8 701 779
		<u>12 144 395</u>	<u>11 290 476</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		679 658	853 919
		<u>679 658</u>	<u>853 919</u>
Summa eget kapital		<u>12 824 053</u>	<u>12 144 395</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 692 713	-
		<u>34 692 713</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 966 668	27 551 049
Leverantörsskulder		1 243 305	362 134
Skatteskulder		70 039	30 026
Övriga kortfristiga skulder		-232	-3 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 011 350	883 844
		<u>10 291 130</u>	<u>28 823 659</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 807 896</u>	<u>40 968 054</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		679 658	853 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		709 316	323 255
		<u>1 388 974</u>	<u>1 177 174</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 388 974	1 177 174
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-34 807	144 479
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 051 851	-179 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 406 018	1 142 202
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-16 586 772	-908 877
Pågående arbete			-158 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 586 772	-1 067 525
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		16 000 000	
Amortering av lån		-891 668	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 108 332	-900 000
Årets kassaflöde		927 578	-825 323
Likvida medel vid årets början		1 451 695	2 277 018
Likvida medel vid årets slut		2 379 273	1 451 695

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har frivilligt valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFNAR 2012:1, vilket är en övergång från K2-regelverket (BFNAR-2016:10).

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Följande avskrivningsplaner har tillämpats

	År
Stomme, grund	120
Stammar, värme	50
Fasad	50
Fönster	30
Yttertak	65
Ventilation	25
El	40
Markanläggning	20
Inventarier	5
Installationer	20
Asfaltering	20

Not 2 Nettoomsättning

Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	8 082 426	6 688 872
Överlåtelse-, pantsättningsavgift	18 931	16 715
Övriga intäkter	1 236	960
Summa	8 102 593	6 706 547

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	29 815
	29 815

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband samt kabel-TV

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	1 007 988	834 317
Värme	1 322 339	1 313 319
Vatten och avlopp	578 547	505 183
Sophämtning	253 172	261 717
Snöröjning/sandning	88 445	192 372
Fastighetsskötsel	8 500	
Kabel-TV	72 867	72 843
Bredband	221 052	221 052
Reparation och underhåll	244 628	222 880
Yttre renhållning		16 425
Fastighetsskatt *	840 083	803 197
Försäkring	189 025	179 040
Övriga fastighetskostnader	83 736	60 396
Diverse; kontorsmaterial, porto, bankkostnader etc	30 834	14 375
Redovisningstjänster	140 413	116 268
Självrisker		2 000
Medlemsavgifter branschorganisationer	15 818	15 818
Konsultkostnader	46 251	
Förvaltningskostnader	24 866	38 161
Summa	5 168 564	4 869 363

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner , arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:	75 320	70 207
Styrelsearvode	136 500	136 500
Sociala kostnader	54 013	49 330
	265 833	256 037

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter omsättningstillgångar	41 856	53 017
Ränteintäkter övrigt	1 411	2 300
Summa	43 267	55 317

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader lån	1 047 935	487 791
Räntekostnader övrigt	4	1 314
Panbrevskostnader	274 550	
Summa	1 322 489	489 105

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	49 221 876	48 312 999
-Nyanskaffningar Fönsterbyte, radonpump	16 586 772	908 877
Pågående arbete	158 645	158 645
Vid årets slut	65 967 293	49 380 521
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 527 177	-10 230 620
-Årets avskrivning	-682 618	-296 557
Vid årets slut	-11 209 795	-10 527 177
Redovisat värde vid årets slut	54 757 498	38 853 344
<i>Varav mark</i>	24 404 665	24 404 665
Redovisat värde mark vid årets slut	24 404 665	24 404 665
Taxeringsvärde	107 093 000	107 093 000
- Varav Byggnad	67 417 000	67 417 000
- Varav Mark	39 676 000	39 676 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	662 858	662 858
	662 858	662 858
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-150 070	-123 372
-Årets avskrivning	-26 698	-26 698
	-176 768	-150 070
Redovisat värde vid årets slut	486 090	512 788

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Amortering under året</i>	<i>Skuld vid årets slut</i>
Swedbank -316	2027-02-25	2,88	-	2 056 049
Swedbank -969	2027-02-25	2,90	150 000	2 080 000
Swedbank -592	2027-02-25	2,88	250 000	20 415 000
Swedbank -718	2027-02-25	2,90	75 000	650 000
Swedbank -207	2027-02-25	2,90	75 000	1 800 000
Lån 2357	2026-02-28	2,74	116 668	6 883 332
Lån 2359	2027-03-25	2,90	225 000	8 775 000
Summa			891 668	42 659 381

Specifikation kortfristig del av långfristig skuld:

<i>Villkorsändring av lån</i>	6 883 332
<i>- varav planerad amortering övr lån</i>	1 083 336
Summa	7 966 668

Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	36 551 049	29 686 049
	36 551 049	29 686 049

Eventualförpliktelser

Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Underskrifter

GÄVLE (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Årsredovisningen innehåll blev klart 2026-04-27

2026- -

Tomas Eklund
Ordförande

2026- -

Farah Abdul Jabar
Ledamot

2026- -

Gerd Lindroos
Ledamot

2026- -

Susanne Mickelsson
Ledamot

2026- -

Sara Gagge
Ledamot

2026- -

Mattias Larsson
Ledamot

2026- -

Emil Björklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ____/____ 2026

Marcus Pettersson
Föreningsvald intern revisor

Fredrik Ellus
Föreningsvald intern revisor

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.

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.