

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Markheden i Valbo

769628-6611

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markheden i Valbo, 769628-6611, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Markheden i Valbo 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 Skolvägen 10-12 i Valbo.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2025-05-20 haft följande sammansättning:

Kajsa Berg, Ordförande samt sekreterare
John Eriksson, Ledamot
Göran Lindblom, Ledamot
Lackis Eleftheriadis, Ledamot
#Styrelseledamot 4#, Ledamot

Suppleanter har varit: Ingen

Valberedning

Valberedare : Fredrik Eriksson och Annsofie Hedström

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Kajsa Berg och Lackis Eleftheriadis.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Mats Svedberg, Aktiv Revision

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 54 st (fg år 53 st) medlemmar. Under året har 5 st (fg år 6 st) lägenheter överlåtit.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet. (För 2026; 592 kr).
Föreningen uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet. (För 2026; 1480 kr).

Beskattning

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningen förvärvade under 2015 samtliga aktier i Fastigheten Markheden i Valbo AB org.nr 556936-0356. Köpeskillingen har betalats av föreningen direkt vid överlåtandet av aktierna. Härfter förvärvades fastigheten med beteckningen Valbo Markheden 4:2 från bolaget varefter bolaget har likviderats. Förvärvet av fastigheten har skett till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

I samband av förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som aktierna skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen inte kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att om föreningen vidareförsäljer fastigheten att i princip hela köpeskillingen skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i händelse av att föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Föreningens fastighet består av 4 st flerbostadshus, med totalt 40 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 3 040 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 4 000 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

40 lgh om 3 rum och kök

32 st p-platser och 2 mc-platser med en hyra om 400 kr/månad.

34 st laddstolpar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg. Styrelsen uppmanar dock alla att teckna en egen hemförsäkring.

Energideklaration

Energideklaration skall genomföras var 10:e år. Bostadsrättsföreningen Markheden i Valbos energideklaration utfördes senast under år 2022.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes under 2015 och åsattes därmed värdeår 2016. Från och med 2008 ersattes fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift beräknad per bostadslägenhet. Fastigheten är efter värdeåret helt befriad från fastighetsavgift i femton år, därefter belastas den fr.o.m år sexton med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår år 2025 till 1724 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Avgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetens taxeringsvärde framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Målning av sophus

Löpande takunderhåll

Byte av döda tujor

Planerat underhåll kommande år:

Nya sopcentraler

Nya elcentraler

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 400 kr från och med 1 april 2025. Genomsnittlig årsavgift uppgår under 2025 till 822 kr/kvm.

Kabel-TV ingår i årsavgiften.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

El levereras av Gävle Energi.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

Avtal om kabel-Tv och Bredband Gavle net

Övriga avtal, Gästrike plåt takunderhåll och Lås och Nyckel för nycklar och lås.

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 som styr avsättningen till yttre underhållsfonden underhållsplan är upprättad under 2023.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	822	775	698	647
Årsavg andel i % av totala röresleintäkter	93	93	93	93
Skuldsättning/kvm	8 361	8 573	8 785	8 997
Skuldsättning /kvm uppl. m. bostadsrätt	8 361	8 573	8 785	8 997
Sparande/kvm	320	313	247	278
Räntekänslighet	10	11	13	14
Energikostnad/kvm	100	77	64	75
Nettoomsättning	2 674 867	2 525 094	2 287 637	2 110 095
Resultat efter finansiella poster	168 949	214 615	9 900	100 861
Soliditet, %	69	68	68	67
Likviditet %	156	7	19	91
Avsättning underhållsfond/kvm	85	85	19	19
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	229	231	231	231
Försäljningspris/kvm bostadsrätt	20 724	22 908	22 908	22 908

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.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	55 499 500	377 000	1 162 278	214 615
Balansering av fg år resultat			214 615	-214 615
Avsättning yttre fond enl stadgar		257 000	-257 000	
Årets resultat				168 949
Vid årets slut	55 499 500	634 000	1 119 893	168 949

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 119 893
årets resultat	168 949
Totalt	1 288 842
lanspråktagande av yttre fond	74 500
Avsättning yttre fond enligt stadgar	-257 000
balanseras i ny räkning	1 106 342

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 674 867	2 525 094
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 674 867	2 525 094
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 018 005	-863 128
Personalkostnader	4	-154 550	-150 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-730 233	-736 553
Summa rörelsekostnader		-1 902 788	-1 750 288
Rörelseresultat		772 079	774 806
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	1 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 215	-561 413
Summa finansiella poster		-603 130	-560 191
Resultat efter finansiella poster		168 949	214 615
Resultat före skatt		168 949	214 615
Årets resultat		168 949	214 615

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	81 338 886	82 035 764
Inventarier, verktyg och installationer	6	284 279	317 634
Pågående nyanläggningar	7	13 623	-
Summa materiella anläggningstillgångar		81 636 788	82 353 398
Summa anläggningstillgångar		81 636 788	82 353 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 387	-
Övriga fordringar		24	58 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 678	57 913
Summa kortfristiga fordringar		70 089	116 783
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 493 660	1 181 894
Summa kassa och bank		1 493 660	1 181 894
Summa omsättningstillgångar		1 563 749	1 298 677
SUMMA TILLGÅNGAR		83 200 537	83 652 075

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 499 500	55 499 500
Yttre Underhållsfond		634 000	377 000
Summa bundet eget kapital		56 133 500	55 876 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 119 893	1 162 278
Årets resultat		168 949	214 615
Summa fritt eget kapital		1 288 842	1 376 893
Summa eget kapital		57 422 342	57 253 393
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	24 772 969	7 190 414
Summa långfristiga skulder		24 772 969	7 190 414
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		644 652	18 871 859
Förskott från kunder		5 707	-
Leverantörsskulder		44 552	40 472
Övriga skulder		78 926	76 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 389	219 034
Summa kortfristiga skulder		1 005 226	19 208 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 200 537	83 652 075

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	168 949	214 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	730 233	736 366
	<u>899 182</u>	<u>950 981</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	899 182	950 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	46 694	-2 586
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	24 165	-6 491
	<u>970 041</u>	<u>941 904</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	970 041	941 904
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-13 623	
	<u>-13 623</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 623	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-644 652	-644 652
	<u>-644 652</u>	<u>-644 652</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-644 652	-644 652
Årets kassaflöde	311 766	297 252
Likvida medel vid årets början	1 181 894	884 642
Likvida medel vid årets slut	1 493 660	1 181 894

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 352 390	2 208 480
Parkering	162 984	159 800
Kabel TV	146 880	146 880
Pant- och överlåtelseavgifter	12 523	9 814
Påminnelseavgifter		120
Övriga intäkter	90	
Summa	2 674 867	2 525 094

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	51 333	48 714
Vatten och Avlopp	252 904	185 909
Sophämtning	91 265	90 163
Snöröjning	34 500	98 962
Reparation och underhåll	132 870	68 246
Fastighetsskötsel	49 698	29 105
Bredband/TV	156 995	148 947
Övriga Fastighetskostnader	52 882	2 467
IT-tjänster		6 379
Försäkring	69 849	68 156
Förvaltningskostnader	92 015	82 699
Revisionsarvode	20 938	20 625
Medlemsavgifter	12 756	12 756
Summa	1 018 005	863 128

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala kostnader	36 950	36 007
Summa	154 550	150 607

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 141 465	87 141 465
	87 141 465	87 141 465
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 069 586	-5 366 388
-Årets avskrivning enligt plan	-696 878	-703 198
	-6 766 464	-6 069 586
Mark	963 885	963 885
Redovisat värde vid årets slut	81 338 886	82 035 764
 Taxeringsvärde:	50 000 000	48 600 000
Varav Byggnad	44 000 000	43 000 000

Marken är ej föremål för avskrivningar.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	417 699	417 699
Vid årets slut	417 699	417 699
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-100 065	-66 710
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-33 355	-33 355
Vid årets slut	-133 420	-100 065
Redovisat värde vid årets slut	284 279	317 634

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Årets investeringar - Ombyggnation av soprum	13 623	
Redovisat värde vid årets slut	13 623	

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
SEB - 483	2028-10-28	2,79	-	9 140 464
SEB -300	2029-10-28	2,94	214 884	9 086 743
SEB -270	2027-05-28	3,44	214 884	3 227 207
SEB -262	2027-04-28	3,96	214 884	3 963 207
Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering				-644 652
Summa			644 652	24 772 969

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 225 000	32 225 000
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Åresredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

/ 2026

/ 2026

Kajsa Berg Styrelseordförande

John Eriksson Ledamot

/ 2026

/ 2026

Göran Lindblom Ledamot

Lackis Eleftheriadis Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026

Mats Svedberg, Aktiv Revision
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Bokslutsrapport

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.