

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Grevinnan

716456-9399

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grevinnan, 716456-9399 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Grevinnan 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 Älvgatan 1B & 1C i Orsa.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Inga Wilhelmsson, Ordförande
Conny Tallbo, Ledamot
Yngve Björklund, Ledamot

Suppleanter har varit: Per Wiklund.

Valberedning

Valberedare har varit: Mariana Bilar och Maja Franz.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Inga Wilhelmsson och Conny Tallbo.

Firmatecknare:

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer:

Revisor har varit Majvor Leksell, LR-Revsion och Lisa Bogert Isaks som ersättare.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningen äger fastigheten Grevinnan 4 samt mark, fastighet består av en fastighet med totalt 53 lägenheter.

Den totala bostadsytan (bostadsrätt och hyresrätt) är ca 3 610 kvm.

Lägenhetsfördelning:

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt
37 lgh om 2 ROK
13 lgh om 3 ROK
2 lgh om 4 ROK

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

1 lgh om 2 ROK

P-platser

33 carportplatser samt 10 st motorvärmplatser och 11 st parkeringsplatser utan el.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg ingår ej.

OVk utförs var 6:e år och utfördes senast 2025. Energideklaration utfördes senast 2024.

Fastighetsavgift

Fastigheten har ett taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift. Taxeringsvärdet i år 21 925 000 kronor, varav markvärde 3 925 000 kronor resp byggnadsvärde 18 000 000 kronor. Fastighetens värdeår är 1991.

Genomförda större underhålls och investeringsåtgärder under räkenskapsåret

Fönstermålning och balkongdelare.

Planerade större underhålls och investeringsåtgärder

Ny hiss 1C.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna gjordes 2025-07-01 med 5%.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll, för att täcka årets underhållskostnader för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026. Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Resultat och ställning

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning (tkr)	3 648 560	3 582 157	3 200 476	3 047 287
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-61 159	-259 349	-178 423	-256 789
Kassalikviditet (%)	85	83	243	278
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	930	907	825	790
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	51	92	94	95
Skuldsättning per kvm	4 110	4 288	4 465	3 857
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	4 175	4 355	4 535	3 917
Sparande per kvm	340	129	168	113
Räntekänslighet	4,5	4,8	5,5	4,96
Energikostnad per kvm	333	301	279	258

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.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder. (Kortfristig del av långfristig skuld som avser lån som förfaller till omförhandling kommande år är ej medräknad i kortfristiga skulder.)

Upplysning vid förlust

Vi har haft 3 oförutsedda vattenskador i våtrum under året som tillsammans har kostat föreningen 150 000 kr i renoveringskostnader dessutom har föreningen bekostat utbyte av golvbrunnar i samband med badrumsrenoveringar på 45 000 kr samt målning av fönster för 150 000 kr.
Den under många år av upparbetade underhållsskulden har börjat ta ut sin rätt med ökade underhållskostnader sammantaget för året med 210 433,00 kr.

Årets resultat är negativt och uppgår till -61 159 kr. Resultatet påverkas i hög grad av planenliga avskrivningar enligt K3, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde.
Räntekostnaderna har 2025 minskat till följd av ett lägre ränteläge. Föreningens likviditet är god.
För att långsiktigt säkerställa en stabil ekonomi har årsavgiften höjts från och med 1/7 2025.

Not Eget kapital

	<i>Medlems - insatser</i>	<i>Upplåtelse - avgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 344 956	3 583 723	4 593 074	10 080 408	-259 349
Balansering fg års resultat				-259 349	259 349
Reservering till fond enl årsstämmobeslut			56 000	-56 000	
Disposition ur fond för utfört underhåll					
Årets resultat					-61 159
Belopp vid årets utgång	5 344 956	3 583 723	4 649 074	9 765 059	-61 159

Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	9 765 059
Årets resultat	-61 159
Återstår till stämmans förfogande	9 703 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl stadgar	-56 000
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	210 433
så att i ny räkning överföres	9 858 333

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

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>
Nettoomsättning	2	3 648 560	3 582 157
Övriga rörelseintäkter		193 266	35 490
		<u>3 841 826</u>	<u>3 617 647</u>
Driftkostnader	3	-2 158 063	-1 976 210
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-65 775	-56 403
Övriga rörelserkostnader	4	-244 042	-250 804
Personalkostnader	5	-127 030	-76 219
Avskrivningar	6	-771 382	-771 382
Rörelseresultat		<u>475 534</u>	<u>486 629</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		272	12 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 965	-758 115
Resultat efter finansiella poster		<u>-61 159</u>	<u>-259 349</u>
Resultat före skatt		<u>-61 159</u>	<u>-259 349</u>
Årets resultat		<u>-61 159</u>	<u>-259 349</u>

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	7	37 887 814	38 651 216
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	15 960	23 940
		<u>37 903 774</u>	<u>38 675 156</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 903 774</u>	<u>38 675 156</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	8 024
Övriga fordringar		8 741	2 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 355	55 637
		<u>30 096</u>	<u>66 342</u>
Kassa och bank		<u>988 727</u>	<u>1 090 864</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 018 823</u>	<u>1 157 206</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 922 597</u>	<u>39 832 362</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		3 583 723	3 583 723
Inbetalda insatser		5 344 956	5 344 956
Fond för yttre underhåll		4 649 074	4 593 074
		<u>13 577 753</u>	<u>13 521 753</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 765 059	10 080 408
Årets resultat		-61 159	-259 349
		<u>9 703 900</u>	<u>9 821 059</u>
Summa eget kapital		<u>23 281 653</u>	<u>23 342 812</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,12	14 437 500	7 593 750
		<u>14 437 500</u>	<u>7 593 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		750 000	8 250 000
Förskott från kunder		30 039	30 039
Leverantörsskulder		9 980	207 625
Skatteskulder		1 348	-
Övriga kortfristiga skulder		6 723	8 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	405 354	400 035
		<u>1 203 444</u>	<u>8 895 800</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 922 597</u>	<u>39 832 362</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</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		-61 159	-259 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		771 382	771 382
		<u>710 223</u>	<u>512 033</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		710 223	512 033
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		36 246	-37 780
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-192 356	186 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten		554 113	661 118
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-656 250	-656 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-656 250	-656 250
Årets kassaflöde		-102 137	4 868
Likvida medel vid årets början		1 090 863	1 085 996
Likvida medel vid årets slut		988 726	1 090 864

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFNAR 2012:1.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsplaner har tillämpats

Nyttjandeperiod

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	50 år
Fasad	50 år
El	40 år
Ytter tak	40 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Inre UH	120 år
Styr och övervak	15 år
Rest	50 år
Solceller	25 år
Carport	50 år

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt 20,6 %.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Finansiella instrument

Saknas.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 382 618	3 300 108
Hysesintäkter bostäder	68 598	66 924
Försäljning el	14 776	12 634
Hyra p-plats / carport	154 250	170 450
Övernattningsrum	19 400	19 175
Hysesavdrag	-5 577	
Övriga ersättningar och intäkter	14 495	12 866
Summa	3 648 560	3 582 157

Övriga rörelseintäkter

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El	88 991	103 723
Värme	719 877	695 706
Vatten och avlopp	420 552	314 070
Hissar	36 847	35 274
Sophämtning	122 872	126 866
Fastighetsskötsel/Markskötsel	1 377	47 492
Snöröjning	11 313	8 672
Städning	76 800	91 135
Kabel-TV	64 777	62 976
Bredband	4 680	4 335
Reparation och underhåll	597 097	445 310
Övriga fastighetskostnader	12 880	40 651
	2 158 063	1 976 210

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
OVK	1 875	
Försäkring	84 212	79 687
Revision	16 156	15 625
Redovisningstjänster	95 939	90 712
Övriga förvaltningskostnader	4 502	3 473
Medlemsavgifter	8 278	8 278
Övriga kostnader	33 079	53 029
Summa	244 041	250 804

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	58 800	59 300
Övriga ersättningar	52 900	
Sociala kostnader	15 330	16 919
	127 030	76 219

Not 6 Avskrivningar

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	763 402	763 402
Inventarier	7 980	7 980
	771 382	771 382

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	64 458 261	64 458 261
Vid årets slut	64 458 261	64 458 261
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 807 045	-25 043 643
-Årets avskrivning	-763 402	-763 402
Vid årets slut	-26 570 447	-25 807 045
Redovisat värde vid årets slut	37 887 814	38 651 216

Taxeringsvärde	21 925 000	18 801 000
-varav byggnad	18 000 000	15 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	149 738	149 738
	149 738	149 738
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-125 798	-117 818
-Årets avskrivning	-7 980	-7 980
	-133 778	-125 798
Redovisat värde vid årets slut	15 960	23 940

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	21 355	20 147
Försäkringsersättning		35 490
	21 355	55 637

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta	Vilkorsändringsdag	Skuld vid årets slut
Leksands Sparbank 885-7	3,39%	2027-03-30	7 593 750
Leksands Sparbank 320-5	2,80%	2029-03-30	7 593 750
Summa			15 187 500

Avgår kortfristig del av långfristig skuld

Amortering -750 000

Omsättning lån kommande år -

14 437 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	715	1 015
Förskottsbetalda avgifter/hyror	302 172	287 512
Övriga upplupna kostnader	102 467	111 508
Summa	405 354	400 035

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 763 000	50 763 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23

Orsa den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Inga Wilhelmsson
Styrelseordförande

Conny Tallbo
Styrelseledamot

Yngve Björklund
Styrelseledamot

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

Majvor Leksell
Godkänd revisor

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 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: Inga Wilhelmsson
Företag: Bostadsrättsföreningen Grevinnan
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-21 15:49:04 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1094309426f343b89a317f03ff46b968

Underskrift 2

Namn: Yngve Björklund
Företag: Bostadsrättsföreningen Grevinnan
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-21 15:52:29 GMT+02:00
Transaktions-ID: 43f28bc5e318423a9087399adb54d606

Underskrift 3

Namn: Conny Tallbo
Företag: Bostadsrättsföreningen Grevinnan
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-21 15:53:53 GMT+02:00
Transaktions-ID: 478b6c3a526f4d0eb84336ed2d9f45c9

Underskrift 4

Namn: Majvor Leksell
Företag: LR Revision Falun/Leksand AB
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-21 19:57:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: 42467cd082a84df7b47957eff9f1e75e



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grevinnan

Org.nr 716456-9399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grevinnan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

Box 198, 793 24 Leksand

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grevinnan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Box 198, 793 24 Leksand

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Leksand den 21 maj 2026

Majvor Leksell
Godkänd revisor