

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Agenten 15

785000-0063



Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Agenten 15, 785000-0063, med säte i Gävle, får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Agenten 15 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 adresserna Brynäsgränd 1 A-D samt Brynäsgränd 3 i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulrika Weglin, Ordförande
Johan Alderborg, Sekreterare
Hans-Olov Jansson, Kassör
Mikael Mertanen, Ledamot
Alexander Sundström, Ledamot

Suppleant har varit: Sanna Olsson samt Sebastian Kalén.

Valberedning

Valberedare har varit: Katarina Persson och Elvira Bergström

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ledmöterna; Johan Alderborg och Hans-Olov Jansson samt suppleanten Sebastian Kalén

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Mikael Johansson, AktivRevision AB.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 29 st medlemmar (fg år 31 st). Under året har 2st (fg år 1 st) bostadsrätter överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager nedanstående avgifter i enlighet med de av Bolagsverket antagna stadgarna från 2016-02-29:

- Pantsättningavgift med 1% av Prisbasbeloppet, för år 2026; 592 kr.
- Överlåtelseavgift, av köparen, med 2,5% av Prisbasbeloppet, för år 2026; 1480 kr.
- Andrahandsuthyrningsavgift med 10% av Prisbasbeloppet tas ut med 1/12 per månad, för år 2026; 5920 kr

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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Information, se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet, Brynäs 59:9, Gävle, består av 1 st flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 27 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 1867 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 1299 kvm.

Marken ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 lgh om 4 rum och kök

9 lgh om 3 rum och kök

14 lgh om 2 rum och kök

1 lgh om 1 rum och kök (övernattningslägenhet)

2 lokaler

Lokaler upplåtna med bostadsrätt; 2 st om totalt 110 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektivt bostadsrättstilläggsförsäkring men rekommenderar alla att teckna en egen hemförsäkring.

OVK

Den obligatoriska ventilationskontrollen utfördes senast under år 2006

EnergideklARATION

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklARATION. Den ska utföras var 10:e år. Brf Agenten 15s senaste energideklARATION utfördes under 2018.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1953 och har åsatts värdeår 1953. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Avgift på lokaldelen debiteras med 1% av taxeringsvärdet på lokalerna.

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

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Renovering av skyddsrummet
- Bytt alla VA-ventiler i källaren
- Fasadunderhåll
- Totalrenovering grind
- Radonminimerande åtgärder

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras följande under 2026:

- Renovering av tvättstugan
- Fortsatt arbete med till- och frånluft samt OVK i uppgång B och C

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Den för 2026 upprättade budgeten utvisar ett höjningsbehov med 3% resultatmässigt och 0% likviditetsmässigt. Inget beslut om förändring av avgifterna har tagits. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 703 kr/kvm.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

Avtal om trappstädning finns med Mellansvenska Städ.

Elhandelsavtal finns med Gävle Energi.

Elnät o Värme levereras av Gävle Energi AB.

TV/Internet levereras av GavleNet.

Sophämtning sker med hjälp av Gästrike Återvinnare.

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; Föreningen har en underhållsplan upprättad från 2017.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2025-01-01 och sen med ytterligare 5% från 2025-09-01.

Eget kapital

	<i>Stiftelse- kapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
- Belopp vid årets början	60 900	360 037	62 249	-556 999	148 110
- Balansering av fg år resultat				148 110	-148 110
- Avsättning yttre fond enl stadgar		77 000		-77 000	
- lanspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året		-		-	
- Årets resultat					19 758
Belopp vid årets slut	60 900	437 037	62 249	-485 889	19 758

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 444 601	1 348 557	1 268 377	1 172 546
Resultat efter finansiella poster	19 758	148 110	-743 112	-201 368
Soliditet, %	2	1	-1	10
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	740	693	566	553
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96	94	95	96
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	2 635	2 695	1 853	1 893
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 791	2 854	1 963	2 005
Sparande per kvadratmeter	220	172	-45	14
Räntekänslighet	4	4	5	5
Energikostnad per total kvadratmeter *	186	184	155	137

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. ***Observera att hushållselen inte ingår i detta nyckeltal då bostadsrättshavarna har egna hushållselsabonnemang.**

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-485 889
årets resultat	19 757
Totalt	-466 132
<i>disponeras för</i>	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	77 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-232 910
-balanseras i ny räkning	-310 222
Totalt	-466 132

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 444 601	1 348 557
Övriga rörelseintäkter	2	-	26 130
Summa rörelseintäkter		1 444 601	1 374 687
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-928 473	-758 283
Personalkostnader	4	-163 345	-123 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 346	-191 183
Summa rörelsekostnader		-1 274 164	-1 073 069
Rörelseresultat		170 437	301 618
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 323	28 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 002	-181 616
Summa finansiella poster		-150 679	-153 508
Resultat efter finansiella poster		19 758	148 110
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		19 758	148 110
Skatter			
Årets resultat		19 758	148 110

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 516 817	3 685 580
Inventarier, verktyg och installationer	6	125 880	139 463
Summa materiella anläggningstillgångar		3 642 697	3 825 043
Summa anläggningstillgångar		3 642 697	3 825 043
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 558	5 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 409	51 727
Summa kortfristiga fordringar		56 967	56 996
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 796 168	1 795 494
Summa kassa och bank		1 796 168	1 795 494
Summa omsättningstillgångar		1 853 135	1 852 490
SUMMA TILLGÅNGAR		5 495 832	5 677 533

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		60 900	60 900
Fond för yttre underhåll		437 037	360 037
Reservfond		62 249	62 249
Summa bundet eget kapital		560 186	483 186
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-485 889	-556 999
Årets resultat		19 758	148 110
Summa fritt eget kapital		-466 131	-408 889
Summa eget kapital		94 055	74 297
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	4 654 567	2 400 035
Summa långfristiga skulder		4 654 567	2 400 035
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	555 468	2 928 548
Leverantörsskulder		45 034	117 908
Skatteskulder		7 150	3 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 558	153 220
Summa kortfristiga skulder		747 210	3 203 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 495 832	5 677 533

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	19 758	148 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	182 346	191 183
	<u>202 104</u>	<u>339 293</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 104	339 293
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	29	7 862
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-82 911	14 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 222	361 546
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-118 548	-118 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 548	-118 548
Årets kassaflöde	674	242 998
Likvida medel vid årets början	1 795 494	1 552 497
Likvida medel vid årets slut	1 796 168	1 795 495

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Noter

Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 i BRF och Årsredovisning i mindre företag. (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	40
-Ombyggnad	40
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 312 005	1 229 184
Årsavgifter lokal	69 634	65 232
P-plats	40 300	39 600
Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter	19 021	14 121
Övriga intäkter	3 641	420
Summa	1 444 601	1 348 557

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	-	26 130
Summa	-	26 130

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

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	77 168	68 991
Värme	208 975	213 442
Sotning	-	3 190
Vatten och avlopp	80 804	81 941
Sophämtning	28 775	36 355
Kabel-TV	18 580	13 716
Bredband	62 088	62 088
Reparation och underhåll	258 693	84 698
Fastighetsskatt	48 180	43 620
Försäkring	47 082	45 352
Övriga fastighetskostnader	10 772	17 569
Diverse; kontorsmaterial, porto, bankavgifter etc	9 144	6 810
Redovisningstjänster	48 403	46 035
Revisionsarvode	13 125	12 750
Förvaltningskostnader	16 684	21 726
Summa	928 473	758 283

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	86 656	84 661
Vice Vård arvode	22 920	-
Lön städning samt andra ersättningar	18 341	16 933
Sociala kostnader	35 428	22 009
Summa	163 345	123 603

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 783 152	6 783 152
	6 783 152	6 783 152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 097 572	-2 928 809
-Årets avskrivning enligt plan	-168 763	-168 763
	-3 266 335	-3 097 572
Redovisat värde vid årets slut	3 516 817	3 685 580
Taxeringsvärde	16 840 000	14 316 000
varav byggnad	12 963 000	10 918 000
varav mark	3 877 000	3 398 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	425 781	425 781
Vid årets slut	425 781	425 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-286 318	-263 898
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-13 583	-22 420
Vid årets slut	-299 901	-286 318
Redovisat värde vid årets slut	125 880	139 463

Under 2020 installerades laddstolpar för elbilar i föreningen till en kostnad om totalt 379 165 kr. Föreningen fick bidrag från Naturvårdsverket för den installationen med 175 465 kr som minskat avskrivningsunderlaget.

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -676	2027-01-30	1,55	2 652	228 575
Stadshypotek -755	2026-12-01	2,70	5 464	442 384
Stadshypotek -706	2030-01-30	1,98	10 432	879 076
Stadshypotek -584	2027-09-30	2,69	60 000	1 800 000
Stadshypotek -002	2027-06-30	2,56	20 000	930 000
Stadshypotek -821	2027-06-30	3,88	20 000	930 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-555 468
Summa			118 548	4 654 567
Kortfristig del av långfristig skuld				555 468
-Avser villkorsändring av lån				442 384
-avgår planerad amortering ovanstående lån enl nedan				-5 464
-Avser planerad amortering				118 548
Summa				555 468

Lån som förfaller till betalning senare än 5 år **4 617 295**

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 989 000	5 989 000
Summa ställda säkerheter	5 989 000	5 989 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-16
Gävle

Datum enligt våra digitala signaturer

Ulrika Weglin
Styrelseordförande

Johan Alderborg
Ledamot

Hans-Olov Jansson
Ledamot

Mikael Mertanen
Ledamot

Alexander Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats datum enligt min digitala signatur

Mikael Johansson, AktivRevision AB
Godkänd revisor

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande 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: Hans-Olov Jansson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 15:18:35 GMT+02:00
Transaktions-ID: 25ca6f2c2bb347c68ac350a056565030

Underskrift 2

Namn: Johan Alderborg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 16:06:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 31246eb8255f4f7c987207dc49fad46c

Underskrift 3

Namn: Ulrika Weglin
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 16:24:18 GMT+02:00
Transaktions-ID: 47445557e4474f5db558fa97a770fe1e

Underskrift 4

Namn: Mikael Mertanen
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-04 19:17:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 02962f0aab3c4cb7b9d85f94282ea173

Underskrift 5

Namn: Alexander Sundström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 07:55:32 GMT+02:00
Transaktions-ID: e18b7bdf59e43729e250f085e23d216

Underskrift 6

Namn: Mikael Johansson
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 11:03:35 GMT+02:00
Transaktions-ID: 021c57e280f346e7ae7d7f1125767347