

Årsredovisning för

BRF GREVINNAN

716456-9399

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF GREVINNAN, 716456-9399 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2024-06-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kennet Nyström, Ordförande
Conny Tallbo, Ledamot
Yngve Björklund, Ledamot
Inga Wilhelmsson, Ledamot
Afaf Juomaa, Ledamot

Suppleanter har varit: Per Wiklund.

Valberedning

Valberedare har varit: Mariana Bilar.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Kenneth Nyström, Yngve Björklund och Afaf Juoma samt suppleanten Per Wiklund.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöterstyrelsen.

Revisorer:

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

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Under året har 6 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

51 parkeringsplatser, varav 33 uthyrda carportplatser á 4 200 kr per år samt 2 st motorvärmplatser á 2 400:- år och 1st parkeringsplats utan el á 1 200 kr per år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dalarnas Försäkringsbolag. Om bostadsrättstillägg ingår framgår ej.

Fastighetsavgift

Fastigheten har ett taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift.

Taxeringsvärdet i år 18 801 000 kronor, varav markvärde 3 001 000 kronor resp byggnadsvärde 15 800 000 kronor. Fastighetens värdeår är 1991.

Genomförda större underhålls och investeringsåtgärder under räkenskapsåret

Målning av 60st fönster utvändigt.

Målning av balkongräcken bottenvåningen.

Renovering av fuktskadat badrum i hyresrätt.

7st golvbrunnar har bytts ut i samband med badrumsrenoveringar.

Planerade större underhålls och investeringsåtgärder

Målning av fönster och vindskupor utvändigt.

Målning av balkongavdelare.

Snörasskydd vid solceller.

Renovering av badrum i 2st bostadsrätter pga. vattenläckage.

Bygga skärmtak för cyklar mot carport.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna gjordes under 2024 med 10% för att täcka ökade driftskostnader av fastigheten.

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 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025. Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Resultat och ställning

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning (tkr)	3 582 157	3 200 476	3 047 287
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-259 349	-178 423	-256 789
Kassalikviditet (%)	80	243	278
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	907	825	790
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	92	94	95
Skuldsättning per kvm	4 288	4 465	3 857
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	4 355	4 535	3 917
Sparande per kvm	129	168	113
Räntekänslighet	4,8	5,5	2,9
Energikostnad per kvm	301	279	258

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året.

Räknar man bort avskrivningarna så blir årets resultat positivt vilket innebär att det negativa resultatet med avskrivningarna inräknade, att föreningen ändå har förstärkt sin kassa under året.

Vi har haft mycket högt ränteläge några år nu och för 2025 fr.o.m. i mars skrevs lånen om med en sänkning på ca 1,30 % vilket för 2025 kommer att ge en betydligt lägre räntekostnad om ca 150 000 kr.

Vi även har haft 3 oförutsedda vattenskadorna i våtrum under året som tillsammans har kostat föreningen 150 000 kr i renoveringskostnader dessutom har föreningen bekostat utbyte av golvvärnar i samband med badrumsrenoveringar på 70 000 kr. samt målning av fönster för 150 000 kr. Den under många år upparbetade underhållsskulden har börjat ta ut sin rätt med kraftigt ökade underhållskostnader samantaget under året med 445 000 kr.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat gjorde styrelsen från och med 2024-01-01 en höjning av avgifterna med 10 %.

Vi ser nu att det eventuellt finns ett behov av att höja avgifterna ytterligare med 5 % för att täcka de ökade driftskostnaderna vi har för vatten, el, sopor & värme samt att täcka behovet av de ökande underhållskostnaderna framåt.

Not Eget kapital

	Medlems - insatser	Upplåtelse - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 344 956	3 583 723	4 537 074	10 314 830	-178 423
Balansering fg års resultat				-178 423	178 423
Reservering till fond enl årsstämmobeslut			56 000	-55 999	
Disposition ur fond för utfört underhåll					
Årets resultat					-259 349
Belopp vid årets utgång	5 344 956	3 583 723	4 593 074	10 080 408	-259 349

Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	10 080 408
Årets resultat	-259 349
Återstår till stämmans förfogande	9 821 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl stadgar	-56 000
så att i ny räkning överföres	9 765 059

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	3 582 157	3 200 476
Övriga rörelseintäkter		35 490	29 447
		3 617 647	3 229 923
Driftkostnader	3	-1 976 210	-1 545 469
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-56 403	-56 403
Övriga rörelserkostnader	4	-250 804	-208 736
Personalkostnader	5	-76 219	-81 184
Avskrivningar	6	-771 382	-771 382
Rörelseresultat		486 629	566 749
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 137	1 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-758 115	-746 431
Resultat efter finansiella poster		-259 349	-178 423
Resultat före skatt		-259 349	-178 423
Årets resultat		-259 349	-178 423

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 651 216	39 414 618
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		23 940	31 920
		38 675 156	39 446 538
Summa anläggningstillgångar		38 675 156	39 446 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		8 024	8 024
Övriga fordringar		2 681	2 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 637	18 128
		66 342	28 562
Kassa och bank		1 090 864	1 085 997
Summa omsättningstillgångar		1 157 206	1 114 559
SUMMA TILLGÅNGAR		39 832 362	40 561 097

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		4 593 074	4 537 074
		13 521 753	13 465 753
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 080 408	10 314 830
Årets resultat		-259 349	-178 423
		9 821 059	10 136 407
Summa eget kapital		23 342 812	23 602 160
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10 10,11	7 593 750	7 875 000
		7 593 750	7 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 250 000	8 625 000
Förskott från kunder		30 039	30 039
Leverantörsskulder		207 625	16 308
Övriga kortfristiga skulder		8 101	4 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	400 035	407 853
		8 895 800	9 083 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 832 362	40 561 097

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-259 349	-178 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		771 382	771 382
		512 033	592 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		512 033	592 959
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-37 780	-4 985
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		186 865	2 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		661 118	590 395
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-3 000 961
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-3 000 961
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			3 000 000
Amortering av lån		-656 250	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-656 250	2 250 000
Årets kassaflöde		4 868	-160 566
Likvida medel vid årets början		1 085 996	1 246 562
Likvida medel vid årets slut		1 090 864	1 085 996

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 300 108	3 000 108
Hysesintäkter bostäder	66 924	60 440
Försäljning el	12 634	15 672
Hyra p-plats	170 450	79 400
Övernattningsrum	19 175	32 450
Övriga ersättningar och intäkter	12 866	12 406
Summa	3 582 157	3 200 476

Övriga rörelseintäkter

Elstöd		29 447
		29 447

Not 3 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
El	103 723	154 545
Värme	695 706	574 097
Vatten och avlopp	314 070	303 370
Hissar	35 274	28 618
Sophämtning	126 866	124 164
Fastighetsskötsel/Markskötsel	47 492	31 784
Snöröjning	8 672	12 625
Städning	91 135	103 334
Kabel-TV	62 976	52 745
Bredband	4 335	3 300
Reparation och underhåll	445 310	80 985
Övriga fastighetskostnader	40 651	75 902
	1 976 210	1 545 469

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försäkring	79 687	63 822
Revision	15 625	13 838
Redovisningstjänster	90 712	89 144
Övriga förvaltningskostnader	3 473	1 876
Medlemsavgifter	8 278	8 278
Övriga kostnader	53 029	31 778
Summa	250 804	208 736

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	59 300	52 500
Övriga ersättningar		14 375
Sociala kostnader	16 919	14 309
	76 219	81 184

Not 6 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	763 402	763 402
Inventarier	7 980	7 980
	771 382	771 382

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	64 458 261	61 497 200
-Nyanskaffningar		2 961 061
Vid årets slut	64 458 261	64 458 261
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 043 643	-24 280 241
-Årets avskrivning	-763 402	-763 402
Vid årets slut	-25 807 045	-25 043 643
Redovisat värde vid årets slut	38 651 216	39 414 618

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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	149 738	109 838
-Nyanskaffningar		39 900
	149 738	149 738
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-117 818	-109 838
-Årets avskrivning	-7 980	-7 980
	-125 798	-117 818
Redovisat värde vid årets slut	23 940	31 920

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	20 147	18 128
Försäkringsersättning	35 490	
	55 637	18 128

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta	Vilkorsändringsdag	Skuld vid årets slut
Leksands Sparbank 323-9	4,64%	2025-03-30	7 875 000
Leksands Sparbank 320-2	4,52%	2029-03-30	7 968 750
Summa			15 843 750

Avgår kortfristig del av långfristig skuld

Amortering	-375 000
Omsättning lån	-7 875 000
	7 593 750

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförbindelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	50 763 000	50 763 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	1 015	2 106
Förskottsbetalda avgifter/hyror	287 512	308 279
Fjärrvärme	-198	
Övriga upplupna kostnader	111 706	97 468
Summa	400 035	407 853

Underskrifter

Orsa den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kennet Nyström
Styrelseordförande

Conny Tallbo
Styrelseledamot

Inga Wilhelmsson
Styrelseledamot

Afaf Juomaa
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/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 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 14:48

SENT BY OWNER:

Åsa Fredriksson • 06.05.2025 20:49

DOCUMENT ID:

Hkd2KRDllx

ENVELOPE ID:

r1vhFAwxxg-Hkd2KRDllx

DOCUMENT NAME:

Brf Grevinnan ÅR 2024.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENNET NYSTRÖM kennethnm59@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 21:39 06.05.2025 21:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/01) IP: 90.129.214.55
2. Nils Conny Tallbo tallboconny@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:00 07.05.2025 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/04/13) IP: 83.172.72.67
3. Inga Margareta Wilhelmsson ingawilhelmsson50@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:03 07.05.2025 21:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/21) IP: 98.98.190.56
4. Afaf Abbas Joumaa afaf.joumaa197@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 09:10 08.05.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/03) IP: 95.193.11.190
5. Lars Yngve Alexander Björklund yngvebjorklund@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 09:22 08.05.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/24) IP: 83.172.127.32
6. Karin Majvor Leksell majvor.leksell@lr-revision.se	Signed Authenticated	08.05.2025 14:48 08.05.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/22) IP: 83.172.85.223

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed