

Årsredovisning för

BRF VALBOGÅRDEN

785000-2622

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Valbogården, 785000-2622 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Valbogården 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 Valbogatan 31 A-C i GÄVLE.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Emil Ericsson, Ordförande
Sofie Jonsson, Sekreterare
Nicoline Holm, Ledamot
Jakob Borgqvist, Ledamot
Samuel Junehag, Ledamot

Suppleanter har varit: Emma Nesterud

Valberedning

Valberedare har varit: Emil Ericsson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ingen.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Mats Lindblom, Gefle Revisorerna AB

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 34 (31 st fg år) medlemmar. Under året har 6 st (fg år 4 st) bostadsrätter överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, i 4 våningar, med totalt 22 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 1 152 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 lgh om 1 rum och kök

11 lgh om 2 rum och kök

1 lgh om 3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Försäkring, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

OVK utfördes 2023

Energideklaration utfördes 2020

Föreningen äger tomtmarken.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1939, Rot-renoverades 1989 och har åsatts värdeår 1958. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Inget utöver sedvanligt underhåll.

Planerat underhåll

Inget utöver sedvanligt underhåll.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår för 2024 till 957 kr/kvm. Avgiftern höjdes med 6% från 2024 samt med 6% från 2025.

Värme och vatten ingår i månadsavgiften och Bredband debiteras separat

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med Veteranpoolen.

Avtal om kabel-TV finns tecknat med Telenor.

Avtal om Städning/lokalvård finns tecknat med Mellansvenska Städ

Avtal om el finns tecknat med Gävle Energi

Avtal om fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi

Avtal om hissar finns tecknat med Kone

Det finns även tecknat avtal med anicimex och Gästrike Plåt

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025.

Underhållsplan finns för 2024 till 2032.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2024 = 1 433 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2024 = 573 kr).

Väsentliga händelser under året

Inga

Flerårsöversikt

	Belopp i SEK			
	2024	2023	2022	2021
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	957	903	867	870
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	21	30
Skuldsättning/kvm	5 389	5 491	5 593	5 696
Skuldsättning/kvm uppl. m. bostadsrätt	5 389	5 491	5 593	5 696
Sparande/kvm	208	7	70	218
Räntekänslighet	6	6	6	7
Energikostnad/kvm	251	230	215	206
Nettoomsättning (tkr)	1 141	1 082	1 041	1 050
Resultat efter finansiella poster (tkr)	107	-124	641	-578
Soliditet, %	27	26	27	21
Kassalikviditet %	589	311	369	424
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	21	21	21	18

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre- fonden</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	973 572	177 830		1 285 289	-124 565
Balansering av fg år resultat				-124 565	124 565
Avsättning yttre fond enl stadgar för utfört underhåll under året		65 000		-65 000	
Årets resultat					106 726
Belopp vid årets slut	973 572	242 830		1 095 724	106 726

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 095 724
årets resultat	106 726
Totalt	1 202 450
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-79 875
balanseras i ny räkning	1 122 575

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 141 049	1 082 134
Summa rörelseintäkter		1 141 049	1 082 134
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-771 210	-941 902
Personalkostnader	4	-30 552	-24 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 984	-132 984
Summa rörelsekostnader		-934 746	-1 099 853
Rörelseresultat		206 303	-17 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 455	13 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 032	-120 521
Summa finansiella poster		-99 577	-106 846
Årets resultat		106 726	-124 565

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 411 168	7 491 392
Inventarier, verktyg och installationer	6	207 358	260 118
Summa materiella anläggningstillgångar		7 618 526	7 751 510
Summa anläggningstillgångar		7 618 526	7 751 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		271	-
Övriga fordringar		13	4 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 489	13 493
Summa kortfristiga fordringar		17 773	17 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 196 237	1 115 163
Summa kassa och bank		1 196 237	1 115 163
Summa omsättningstillgångar		1 214 010	1 132 658
SUMMA TILLGÅNGAR		8 832 536	8 884 168

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		973 572	973 572
Fond yttre underhåll		242 830	177 830
Summa bundet eget kapital		1 216 402	1 151 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 095 724	1 285 289
Årets resultat		106 726	-124 565
Summa fritt eget kapital		1 202 450	1 160 724
Summa eget kapital		2 418 852	2 312 126
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 741 842	6 207 589
Summa långfristiga skulder		2 741 842	6 207 589
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 465 747	117 972
Leverantörsskulder		79 531	88 783
Skatteskulder		617	-
Övriga skulder		10 614	10 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 333	147 084
Summa kortfristiga skulder		3 671 842	364 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 832 536	8 884 168

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	106 726	-124 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	132 984	127 959
	239 710	3 394
Betald skatt		-2 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 710	1 191
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-278	31 676
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-40 386	44 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 046	77 686
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-117 972	-117 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 972	-117 972
Årets kassaflöde	81 074	-40 286
Likvida medel vid årets början	1 115 163	1 155 449
Likvida medel vid årets slut	1 196 237	1 115 163

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening. (K2-regelverket)

Lån som förfaller inom ett år har tagits upp som kortfristigt lån.

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	125
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 036 752	974 436
P-plats	27 120	27 120
Bredband	66 276	66 276
Övriga intäkter	10 901	14 302
Summa	1 141 049	1 082 134

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	34 061	33 243
Värme	164 202	160 525
Sotning		32 813
Vatten och avlopp	91 307	71 217
Sophämtning	37 326	43 723
Snöröjning/sandning	56 161	77 901
Gräsklippning	18 726	17 851
Städning	31 007	28 242
Fastighetsskötsel	8 765	17 563
Kabel-TV		2 247
Bredband	43 380	62 934
Reparation och underhåll	64 689	197 128
Hissar	27 145	3 093
Fastighetsskatt	35 304	34 958
Försäkring	54 083	51 413
Övriga fastighetskostnader	23 065	23 980
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	7 135	5 710
Redovisningstjänster	44 632	45 358
Revisionsarvode	16 875	19 500
Förvaltningskostnader	13 347	12 503
Summa	771 210	941 902

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	23 250	19 000
Sociala kostnader	7 302	5 967
Summa	30 552	24 967

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnad	10 028 119	10 028 119
-Vid årets början Mark	18 250	18 250
	10 046 369	10 046 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 554 977	-2 474 753
-Årets avskrivning enligt plan	-80 224	-80 224
	-2 635 201	-2 554 977
Redovisat värde vid årets slut	7 411 168	7 491 392
 Taxeringsvärde	 16 696 000	 16 696 000
- varav byggnad	11 800 000	11 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	365 638	365 638
Vid årets slut	365 638	365 638
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-105 520	-52 760
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-52 760	-52 760
Vid årets slut	-158 280	-105 520
Redovisat värde vid årets slut	207 358	260 118

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -632	2025-06-01	1,14	51 672	2 041 007
Stadshypotek -726	2026-07-30	1,26	30 552	2 772 394
Stadshypotek -882	2025-12-01	4,19	35 748	1 394 188
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-3 465 747
Summa			117 972	2 741 842

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 994 000	9 994 000
Summa eventualförpliktelser	inga	inga

Underskrifter

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Emil Ericsson
Styrelseordförande

Nicoline Holm

Sofie Jonsson

Jakob Borgqvist

Samuel Junehag

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

Mats Lindblom/ Geflerevisorerna AB
Auktoriserad 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 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:
05.05.2025 10:44

SENT BY OWNER:
Åsa Fredriksson • 02.05.2025 08:43

DOCUMENT ID:
rkB3YJzxgl

ENVELOPE ID:
S1N3F1Mxll-rkB3YJzxgl

DOCUMENT NAME:
Brf Valbogården ÅR 2024.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Peter Erik Ericsson empan_email@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:57 02.05.2025 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/22) IP: 95.193.167.205
2. NICOLINE MARIA HOLM Nicoline.holm@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 10:00 02.05.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/06/20) IP: 85.227.207.120
3. SOFIE JONSSON HULKKO sofie.jonsson@sandvik.com	Signed Authenticated	02.05.2025 10:03 02.05.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/04/06) IP: 95.193.34.110
4. Per Carl Jakob Borgqvist Jakob.borgqvist@live.se	Signed Authenticated	02.05.2025 13:58 02.05.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/11/07) IP: 90.238.28.17
5. SAMUEL JUNEHAG Samuel.junehag@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 09:54 02.05.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/02) IP: 95.193.186.140
6. MATS ÅKE LINDBLOM mats@geflerevisorerna.se	Signed Authenticated	05.05.2025 10:44 05.05.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/12) IP: 213.141.92.118

* 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