

Årsredovisning för

BRF STUVERIET

769631-4751

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stuveriet, med organisationsnummer 769631-4751, med säte i Gävle kommun, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024.

Föreningens Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Stuveriet har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem gar på grunda av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Stuveriet bildades i januari 2016 och har upplåtit bostadsrättslägenheter på Alderholmen i Gävle. Dessa lägenheter blev inflyttningsklara från och med augusti 2018 till och med maj 2019.

Styrelse

Styrelsen har under 2024 haft följande sammansättning:

Patrik Bohman, Ordförande
Karl Wall, Ledamot
Michael Westh, Ledamot
Lovisa Espegren, Ledamot

Suppleant: Saknas

Valberedning

Valberedare har varit: Ingrid Halvarsson, Ylva Westh, Anette Ståhl och Eva Sundberg.

Avgång

I tur att avgå: Samtliga.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Niclas Wärenfedt BoRevision AB.

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 29 maj 2024.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Bolagsverket registrerade föreningens stadgar 2016.

Medlemsantal

Föreningen har vid årets slut: 145 st (fg år 145 st) medlemmar. Under året har 8 st (fg år 13 st) överlåtelser skett.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager i enlighet med vad stadgarna tillåter;
- Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet .
För 2025 är överlåtelseavgiften 1 470 kr.
- Pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet.
För 2025 uppgår pantsättningsavgiften till 580 kr per pantsättning.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2019 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 för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För ytterligare information se not.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Alderholmen 5:25 med mark. Den totala bostadsytan i fastigheten är 7 473 kvm. Antal bostadsrätter är 101 st.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rum och kök 13 st
- 2 rum och kök 6 st
- 3 rum och kök 82 st

Totalt finns det 125 garageplatser, 101 garageplatser som ingår i avgiften och 24 extra garageplatser för uthyrning. I dagsläget finns flera vakanta för uthyrning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt Bostadsrättstillägg ingår, styrelsen rekommenderar dock alla att teckna en egen hemförsäkring.

Taxeringsvärde

Fastigheten taxeringsvärde 2024:
Taxeringsvärdet för Alderholmen 5:25 är totalt 223 000 000 kr, 182 000 000 kr för byggnad och 41 000 000 kr för mark.
Fastighetsavgift för bostäder betalas inte de 15 första åren. Fastighetsavgift kommer därmed med dagens regler betalas först från år 2035.
Gällande lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet för lokalen oavsett värdeår.

Underhåll under året

Lagning av sockel (fasad).

Planerat underhåll kommande år

Garantitid pågår.

Energideklaration

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Stuveriets senaste energideklaration utfördes under 2020.

OVK

Utfördes 2022.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Budgeten för 2025 utvisar inget höjningsbehov. Årsavgifterna höjdes med 20% från och med 2023-02-01 och 30% från och med 2024-01-01.

Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 1229 kr/kvm.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom el, värme, vatten och bredband/kabel-tv.

Föreningen har följande tecknade avtal:

Ekonomisk förvaltning Fastighetsägarna MittNord AB

Städning/lokalvård : Städtjänst AB

Elavtal: Fortum

Avtal Fjärrvärme Gävle Energi

Avtal Hissar: Nordisk Hiss AB

Övriga avtal föreningen har:

Rondering/Störningsjour :Adicci

Snöröjning/sandning: Maserfrakt

Trädgårdsskötsel: Trädgårdsinteriör

Brandskydd: Gästrike Brandskydd

Ventilation: Qteknik,

Informationstavlor: Picler

Bedband: GavleNet,

Garageport: Hörmann,

Nycklar/taggar: Lås och Nyckel

Insamling vatten/värme: Infometric,

Insamling el:Home Solutions

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 med start 2024-01-01 och tidsomfattning 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vi årets början	174 665 000	420 000	-1 557 015	-227 012
Avsättning till fond för yttre underhåll		140 000	-140 000	
Balanseras i ny räkning			-227 012	227 012
Årets resultat				22 676
Vid årets slut	174 665 000	560 000	-1 924 027	22 676

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	9 536 852	7 894 041	6 085 768	6 110 039
Resultat efter finansiella poster	22 676	-227 012	-396 021	243 411
Soliditet, %	62	61	60	61
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	1 229	956	784	
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	96	90	96	
Skuldsättning per kvm	8 892	9 052	9 383	
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	14 246	14 503	15 034	
Sparande per kvm	215	197	168	
Räntekänslighet	12	15	19	
Energikostnad per kvm	124	106	81	

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom el- värme- och vattenförbrukning samt kabel-TV/bredband.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmas förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	-1 924 027
Årets resultat	22 677
Att disponera	-1 901 350
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomisk plan	-140 000
Balanseras i ny räkning	-1 901 350
Summa Balanserat resultat	-2 041 350

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 536 852	7 894 041
Övriga rörelseintäkter		-	30 830
Summa rörelseintäkter		9 536 852	7 924 871
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-3 413 376	-2 957 105
Personalkostnader	4	-151 832	-139 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 550 751	-2 550 751
Summa rörelsekostnader		-6 115 959	-5 646 946
Rörelseresultat		3 420 893	2 277 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 028	3 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 399 245	-2 508 028
Summa finansiella poster		-3 398 217	-2 504 937
Resultat efter finansiella poster		22 676	-227 012
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		22 676	-227 012
Skatter			
Årets resultat		22 676	-227 012

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	276 921 000	279 299 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 358 677	1 531 428
Summa materiella anläggningstillgångar		278 279 677	280 830 428
Summa anläggningstillgångar		278 279 677	280 830 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 427	8 101
Övriga fordringar		3 415	5 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		279 473	276 392
Summa kortfristiga fordringar		287 315	290 266
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 637 717	2 186 967
Summa kassa och bank		2 637 717	2 186 967
Summa omsättningstillgångar		2 925 032	2 477 233
SUMMA TILLGÅNGAR		281 204 709	283 307 661

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 665 000	174 665 000
Uppskrivningsfond		560 000	420 000
Summa bundet eget kapital		175 225 000	175 085 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 924 027	-1 557 015
Årets resultat		22 676	-227 012
Summa fritt eget kapital		-1 901 351	-1 784 027
Summa eget kapital		173 323 649	173 300 973
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	67 714 334	73 653 749
Summa långfristiga skulder		67 714 334	73 653 749
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	38 744 832	34 727 417
Leverantörsskulder		266 816	268 076
Skatteskulder		200 000	200 000
Övriga skulder		61 899	228 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	893 179	928 701
Summa kortfristiga skulder		40 166 726	36 352 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 204 709	283 307 661

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	22 676	-227 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 550 751	2 550 751
	2 573 427	2 323 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 573 427	2 323 739
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 951	1 778 191
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-203 628	-978 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 372 750	3 123 183
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 922 000	-3 966 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 922 000	-3 966 000
Årets kassaflöde	450 750	-842 817
Likvida medel vid årets början	2 186 966	3 029 783
Likvida medel vid årets slut	2 637 716	2 186 966

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Installationer	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkt är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Bostadsrättslägenheterna är nybyggda och har fått värdeår 2019 och därefter har man hel befrielse från kommunal fastighetsavgift de första femton åren.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	7 955 952	6 034 865
Avgifter parkeringsplatser	267 600	172 320
Avgifter bredband och TV	393 900	393 900
Pant- Andrahandsuthyrnings- och överlåtelseavgifter	23 749	32 147
Vidarefakturerade elkostnader	490 257	373 933
Vidarefakturerade fjärrvärmekostnader	170 531	175 024
Vidarefakturerade vattenkostnader	172 178	165 712
Övriga intäkter	62 685	546 140
Summa	9 536 852	7 894 041

Övriga rörelseintäkter

Elstöd		30 830
		30 830

Not 3 Rörelsekostnader

	2024-12-31	2023-12-31
El	749 281	586 118
Kostnader IMD (Individuell förbrukningsdebitering)	56 667	46 788
Värme	396 932	389 928
Vatten	343 787	295 240
Kabel-Tv och Bredband	339 141	400 739
Sophämtning	151 330	140 812
Reparation och underhåll	119 240	89 975
Yttre skötsel	137 502	
Snöröjning	72 063	264 093
Städning	99 810	103 895
Hisskostnader	54 108	22 834
Garage	26 244	4 003
Fastighetsskatt	100 000	100 000
Fastighetsförsäkringspremier	92 498	85 555
Larm och bevakningskostnader	43 754	38 526
Övr fastighetskostnader	137 201	71 661
Förbrukningsinventarier		16 000
Förbrukningsmaterial	1 475	
Telekommunikation	23 198	22 601
Revisor	17 000	15 500
Redovisningstjänster	132 164	126 144
Redovisningstjänster utöver avtal	24 571	45 532
Övriga förvaltningskostnader	279 592	50 723
Konsultarvode/advokatkostnader		25 425
Medlemsavgifter	15 818	15 013
	3 413 376	2 957 105

Not 4 Personal

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Arvode har betalats ut till styrelsen.

Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode styrelsen	114 600	105 000
Summa	114 600	105 000
Sociala kostnader	37 232	34 090
Summa	151 832	139 090

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets avskrivningar, byggnader	2 378 000	2 378 000
Årets avskrivningar, installationer	157 699	157 699
Årets avskrivningar, inventarier och verktyg	15 052	15 052
Summa	2 550 751	2 550 751

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	237 800 000	237 800 000
Mark	52 200 000	52 200 000
	290 000 000	290 000 000
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-10 701 000	-8 323 000
-Årets avskrivning enligt plan	-2 378 000	-2 378 000
	-13 079 000	-10 701 000
Redovisat värde vid årets slut	276 921 000	279 299 000
Taxeringsvärde	223 000 000	223 000 000
-varav byggnad	182 000 000	182 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 740 009	1 740 009
Vid årets slut	1 740 009	1 740 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 581	-35 830
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-172 751	-172 751
Vid årets slut	-381 332	-208 581
Redovisat värde vid årets slut	1 358 677	1 531 428

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut med lånenummer</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Amortering under året</i>	<i>Låneskuld 2024-12-31</i>
SEB 43216554	4,58%	2025-09-28	-	36 826 832
SEB 43216589	2,48%	2026-11-28	1 602 000	32 489 417
SEB 43216635	1,19%	2028-09-28	-	36 826 917
SEB 47122295	3,02%	2025-09-28	320 000	316 000
Avgår kortfristig del				-38 744 832
Summa			1 922 000	67 714 334
Kortfristig del av långfristig skuld				38 744 832
- varav avser planerad amortering kommande år				1 602 000
-varav avser villkorsändring under kommande år				37 142 832
avgår planerad amortering på lån som villkorsändras enl ovan				-
Totalt				38 744 832

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 98 449 166

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter	116 000 000	116 000 000
Summa ställda säkerheter	116 000 000	116 000 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	16 303	19 381
Förutbetalda intäkter	731 992	732 001
Övr uppl kostnader	144 884	177 319
	893 179	928 701

Underskrifter

Gävla den dag som framgåår av vår elektroniska signatur

Patrik Bohman

Michael Westh

Karl Wall

Lovisa Espegren

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

Niclas Wärenfedlt BoRevision AB

Bilaga

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.

Räntekänslighet

Beräkning av hur mycket föreningens årsavgifter behöver höjas för att täcka den ökade kostnaden om räntan går upp en procentenhet.

Riktvärden:

5= <4%

4= 4<7%

3= 7>10%

2= 10>20%

1= <20%

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:

29.04.2025 13:16

SENT BY OWNER:

Åsa Fredriksson • 23.04.2025 10:31

DOCUMENT ID:

HkOFBQL1ge

ENVELOPE ID:

HybDKBX11lx-HkOFBQL1ge

DOCUMENT NAME:

Brf Stuveriet ÅR 2024.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Bohman patrik.bohman1969@outlook.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 08:40 25.04.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/06) IP: 79.142.213.33
2. Bengt Michael Westh bengt michaelwesth@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 17:50 25.04.2025 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/14) IP: 79.142.213.165
3. Karl Erik Wall wallkalle@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 17:18 28.04.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/11) IP: 94.234.84.75
4. LOVISA ESPEGREN lovisa.egren@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 21:02 28.04.2025 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/02/10) IP: 94.191.137.119
5. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 13:16 28.04.2025 21:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03) IP: 213.66.134.172

* 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