

Årsredovisning för

BRF KARELEN

785000-1467

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF KARELEN, 785000-1467, Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen BRF KARELEN har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Sockerbruksgatan 46 i GÄVLE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-04-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingalill Zeeck, ordförande
Eva-Lena Kallioniemi, ledamot
Lars Andersson, ledamot
David Jakobsson, ledamot

Suppleant har varit: Lars Eriksson

Valberedning

Tomas Bruhn
Ulf Lindgren

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Ingalill Zeeck och David Jakobsson.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Christina Lundberg.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 36 medlemmar. Under året har 4 stycken bostadsrätter överlåtits.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äktaförening.

Finansiering

Se not 2.

Fastigheterna:

Föreningens fastighet Söder 50:5 förvärvades 1947 och består av 1 flerbostadshus, med totalt 27 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med nyttjanderätt.

Den totala byggnadsytan är ca 1 977 kvm, varav 1 731 kvm utgöt lägenhetsyta och 246 kvm utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

17 lgh om 3 rum och kök

7 lgh om 2 rum och kök

3 lgh om 1 rum och kök

14 p-platser

Lokaler

Lokal 160 kvm

Lokal 50 kvm

Lokal 36 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Medlemmarna innefattas av en kollektiv tilläggsförsäkring gälland bostadsrättsdelen. (Bostadsrättstillägg)

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1952. Enligt nuvarande bestämmeöser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not. För hyreshus är avgiften 1 589 kr per lägenhet (2023), dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärder	År
Ny motorvärmare för två bilplatser	2024
Målning av soprum	2024
Piätinklädning av skorstenar, säkerhetsgenomgång och nua vindsluckor	2024
Rensning av hängrännor	2024
Byte av träningsbänk i motionsrummet	2024
Reparation av element i torkrum och torktumlare	2024
Efter vattenskada aug -21, lufthåll i vägg i föreningslokal samt målning av skador.	2022
Underhåll av entrédörrar.	
Klottersanering fasad.	
Filmning av avloppsrör under huset	2021
Lokal: Målning samt polering golv. Elinstallation	
Tak: Nya vindsluckor, målning och underhåll av plåt och gångbroar	
Kontroll av värmesystem.	2020
Takbesiktning och rensning av hängrännor.	
Dörr och låsjustering, nya koddosor för inpassering. Postlådelås.	
Nytt torkskåp och torktumlare	
Endast sedvanligt underhåll	2019
Endast sedvanligt underhåll	2018
Byte av föreningens fönster.	2017
Renovering/isolering av husfasader.	2017
Färdigställande av underhållsplan.	2017

Nya asfaltsytor på gårdsplanen.	2016
Fortsatt arbete med underhållsplan.	2016
Byte av källardörrar till säkerhetsdörrar.	2016
Nya möbler till föreningslokalen.	2016
Utrustning till träningslokal	2015
Nya balkongmarkiser	2014
Upprustning av motionslokal	2013
Lägenhetsdörrar	2012
Renovering tvättstuga	2011
Fasadrenovering	2009
Nya cykelställ	2009
Målning av fönster	2007
Bredband steg 2	2006
Målning av trapphus	2005
Bredband steg 1	2004
Renovering av balkonger	2003
Rörstambyte	2000
Elstambyte	1998
Omläggning av tak	1995

Underhåll under året

En ny motorvärmare för två bilplatser
Målning av soprum
Plåtinklädning av skorstenar, säkerhetsgångbryggor och nya vindsluckor
Rensning av hängrännor
Byte av träningsbänk i motionsrummet
Reparation av element i torkrum och torktumlare

Planerat underhåll

Byte av golvmatta i lokal Sockerbruksgatan (SPF) samt kontroll av varifrån vatten tränger in från trottoaren.

OVK

Utfördes senast 2023.

Energideklaration

Utfördes senast 2020.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Den för 2025 upprättade budgeten utvisar ett höjningsbehov på ca 15% samt en likvidotetsprognos som visar en höjning med ca 10%. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna på 7% från och med 2024-01-01. Genomsnittlig årsavgift uppgår härfter till 584,27 kr/kvm.

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. Föreningen har en underhållsplan.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	- Fastighetsägarna Mitt Nord AB
Städning/lokalvård	- Skitnoga
Fjärrvärme	- Gävle Energi
Elavtal	- Vattenfall
Snöröjning	- FG Mark & Bygg AB

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2025 = 1 470 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2025 = 588 kr) vid varje pantsättning.

Då föreningen redovisar enligt K2-regelverket har den del av fönsterbyte samt fasadrenovering 2017 som inte varit standardhöjande kostnadsförts som reparation och underhåll enligt gällande redovisningsregler.

(Istället för att balansera utgiften och skriva av den över tid.)

Detta förklarar den balanserade förlusten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 146 023	1 055 484	1 045 743	1 041 324
Resultat efter finansiella poster	120 892	87 212	88 667	-318 551
Soliditet, %	-29	-31	-33	-35
Kassalikviditet %	159	183	479	115
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	584	546	546	546
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	88	89	89	91
Skuldsättning per kvm	2 611	2 739	2 816	2 867
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	2 982	3 128	3 216	3 275
Sparande per kvm	121	124	115	118
Räntekänslighet	5	6	6	6
Energikostnad per kvm	174	174	177	167

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

Energikostnader - värme, vatten och el.

Om inget annat anges beräknas nyckeltalet på totalt antal kvm, (bostadsrätter och hyreslokaler).

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 600	602 262	-2 077 139	87 212
Omföring fg års resultat			87 212	-87 212
Avsättning yttre fond		72 891	-72 892	
Årets resultat				120 892
Belopp vid årets slut	48 600	675 153	-2 062 819	120 892

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	-2 062 818
Årets resultat	120 891
Totalt	-1 941 927
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-72 891
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-
I ny räkning balanseras	-2 014 818

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 146 023	1 055 484
Övriga rörelseintäkter	2	-	8 497
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 146 023	1 063 981
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-748 236	-658 301
Personalkostnader	4	-30 100	-31 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114 205	-150 132
Summa rörelsekostnader		-892 541	-840 042
Rörelseresultat		253 482	223 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 987	3 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 577	-140 346
Summa finansiella poster		-132 590	-136 727
Resultat efter finansiella poster		120 892	87 212
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		120 892	87 212
Skatter			
Årets resultat		120 892	87 212

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 584 463	3 694 501
Inventarier, verktyg och installationer	6	38 342	12 509
Summa materiella anläggningstillgångar		3 622 805	3 707 010
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 625 605	3 709 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 012	-
Övriga fordringar		5 541	7 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 807	7 245
Summa kortfristiga fordringar		30 360	14 509
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		564 571	568 586
Summa kassa och bank		564 571	568 586
Summa omsättningstillgångar		594 931	583 095
SUMMA TILLGÅNGAR		4 220 536	4 292 905

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 600	48 600
Fond för yttre underhåll		675 153	602 262
Summa bundet eget kapital		723 753	650 862
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 062 818	-2 077 139
Årets resultat		120 892	87 212
Summa fritt eget kapital		-1 941 926	-1 989 927
Summa eget kapital		-1 218 173	-1 339 065
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 060 800	5 049 698
Summa långfristiga skulder		5 060 800	5 049 698
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		101 868	364 838
Leverantörsskulder		104 071	59 324
Övriga skulder		4 292	19 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 678	139 028
Summa kortfristiga skulder		377 909	582 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 220 536	4 292 905

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	120 892	87 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	114 205	150 025
	235 097	237 237
Betald skatt		1 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 097	238 961
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 851	-4 260
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	55 208	8 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 454	243 118
Investeringsverksamheten	-30 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-251 868	-151 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-251 868	-151 852
Årets kassaflöde	-7 414	91 266
Likvida medel vid årets början	568 585	477 320
Likvida medel vid årets slut	561 171	568 586

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	2%	2%
-Inventarier, verktyg och installationer	10%	10%

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 011 372	945 216
Hysesintäkter	126 960	109 968
Övriga ersättningar/intäkter	7 691	60
Summa	1 146 023	1 055 244
Elstöd		8 497
Summa		8 497

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	113 860	25 388
Fastighetsel	33 351	34 869
Uppvärmning	230 795	225 543
Städning	16 627	17 188
Vatten	79 311	83 062
Sophämtning	46 480	44 776
Snöröjning	41 443	42 921
Kabel-TV	38 496	49 479
Fastighetsförsäkring	22 164	20 515
Fastighetsavgift	46 980	45 873
Övriga kostnader	9 147	6 839
	678 654	596 453
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	15 461	8 877
Redovisningstjänster	44 810	43 660
Medlems-och föreningsavgifter	9 311	9 311
	69 582	61 848
Summa:	748 236	658 301

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	23 300	23 900
Revisionsarvode (intern)	2 500	2 500
Delsumma	25 800	26 400
Sociala kostnader	4 300	5 209
Summa	30 100	31 609

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	7 298 363	7 298 363
Mark	429 000	429 000
	<u>7 727 363</u>	<u>7 727 363</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad	-4 032 862	-3 886 897
-Årets avskrivning enligt plan	-110 038	-145 965
	<u>-4 142 900</u>	<u>-4 032 862</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 584 463	3 694 501
Taxeringsvärde	24 297 000	24 297 000
-varav byggnad	16 097 000	16 097 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 678	41 678
-Nyanskaffningar	30 000	
Vid årets slut	<u>71 678</u>	<u>41 678</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 169	-25 002
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 167	-4 167
Vid årets slut	<u>-33 336</u>	<u>-29 169</u>
Redovisat värde vid årets slut	38 342	12 509

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	2023-12-31	2024-12-31
Stadshypotek -156	2027-04-30	2,70	678 020	669 900
Stadshypotek -213	2028-06-01	3,91	308 160	289 760
Stadshypotet - 551	2026-01-30	0,98	884 606	852 538
Stadshypotek- 950	2026-12-01	2,73	271 250	112 970
Stadshypotek -813	2026-06-01	2,97	1 302 500	1 287 500
Stadshypotek -814	2027-06-01	3,06	1 970 000	1 950 000
			5 414 536	5 162 668
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (amortering)			-101 868	-101 868
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån följ. år)			-262 970	
			5 049 698	5 060 800

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
som avser fastighetsinteckning**

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Uttagna Fastighetsinteckningar	6 270 000	6 270 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Gävle

2025- -

Ingalill Zeeck
Styrelseordförande

2025- -

2025- -

Eva-Lena Kallioniemi
Ledamot

David Jakobsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Christina Lundberg

Kommentar:
Resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.