

Årsredovisning för  
**BRF BRÄNDSTRÖMMEN**  
769629-1181

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BRÄNDSTRÖMMEN, 769629-1181, Gävle kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

### Föreningens verksamhet:

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Ändamål**

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

Föreningens fastighet är belägen på adressen Brändströmsgatan 9 A och B i Gävle.

##### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-06-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tony Lövgren, ordförande  
Moa Kolvereid, ledamot  
Jessica Söder-Sörling, ledamot

##### **I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:**

Ingen.

##### **Firmatecknare:**

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

##### **Revisorer:**

Revisor har varit Ayan Ekici.

##### **Sammanträden:**

Styrelsen har under året haft 1 protokollförda sammanträden.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 61 medlemmar. Under året har 5 bostadsrätter sålts.

##### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

##### **Finansiering**

Se not 2.

##### **Fastigheten:**

Föreningen äger fastigheten Väster 8:5 med mark som består av 1 flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 39 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 992 kvm.

##### **Lägenhetsfördelning:**

33 lgh om 1 rum och kök  
6 lgh om 2 rum och kök

Till fastigheten hör även 12 p-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Om bostadsrättstillägg ingår framgår ej, kontakta styrelsen.

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1950. 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**

Åtgärdat läckage på balkonger samt borttagning av buskar intill fasaden.

### **Planerat underhåll**

Uppsättning av station för sopkärl.

OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll och vi behöver förmodligen rengöra kanalerna för de fyra översta lägenheterna.

## **Föreningens ekonomi**

### **Årsavgifter**

Hushållsel ingår i årsavgiften.

Årsavgifterna höjdes med 15% från den 1/1 2024 samt ytterligare 10% den 1/7 2024.

Genomsnittlig årsavgift uppgår 2024-12-31 till 1 220 kr/kvm.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV.

### **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 saknas, avsättning sker enligt stadgar med 0,3% av förvärvskostnaden för föreningens hus.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna MittNord AB.

Fastighetsskötsel : Co-Fi Allservice AB

Städning/lokalvård: Co-Fi Allservice AB

Elavtal: Gävle Energi

Fjärrvärme: Gävle Energi

Kabel-TV: Com Hem

Vatten: Gästrike Vatten

## Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 268 510	1 073 775	1 025 900
Resultat efter finansiella poster	-132 812	-544 039	-269 523
Soliditet, %	73,2%	72,8%	73,4%
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	1 220	1 015	967
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	95	93	93
Skuldsättning per kvm	8 015	8 103	8 191
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	8 015	8 103	8 191
Sparande per kvm	98	-317	-40
Räntekänslighet	6,6	8	8
Energikostnad per kvm	381	343	325

*I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV.*

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

*Energikostnader - värme, vatten och el.*

## Upplysning vid förlust

*Styrelsens kommentar:*

*Under 2024 åtgärdade vi en vattenskada på en balkong i en vindslägenhet till en kostnad av 87.000. Balkongerna är felkonstruerade, tyvärr har bolaget som utfört arbetet en gång i tiden gått i konkurs. Vi har nu åtgärdat två balkonger. De två som vi inte gjort något åt har inga skador.*

*Vi har tagit bort buskar vid husgrunden, för att slippa skador i framtiden, det till en kostnad på 23.000. En kommande utgift är att ordna till platsen för våra sopkärl. Vi ser över en billig lösning. Stenplattor med ett staket kan bli lösningen.*

## Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	23 239 000	602 910	-828 913	-544 039
Omföring fg års resultat			-544 039	544 039
Avsättning yttre fond		86 130	-86 130	
Årets resultat				-132 812
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>23 239 000</b>	<b>689 040</b>	<b>-1 459 082</b>	<b>-132 812</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b>	
Balanserat resultat	-1 459 082
Årets resultat	-132 812
<b>Totalt</b>	<b>-1 591 894</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-86 130
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-
<b>I ny räkning balanseras</b>	<b>-1 678 024</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 268 510	1 073 775
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 268 510</u>	<u>1 073 775</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-991 598	-1 321 354
Personalkostnader		-19 713	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 680	-229 680
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 240 991</u>	<u>-1 570 747</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>27 519</u>	<u>-496 972</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 486	7 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 817	-54 229
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-160 331</u>	<u>-47 067</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-132 812</u>	<u>-544 039</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-132 812</u>	<u>-544 039</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-132 812</b></u>	<u><b>-544 039</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	29 717 413	29 947 093
Summa materiella anläggningstillgångar		29 717 413	29 947 093
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		29 717 413	29 947 093
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		12 209	11 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 093	19 096
Summa kortfristiga fordringar		32 302	31 034
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		778 351	901 607
Summa kassa och bank		778 351	901 607
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		810 653	932 641
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 528 066	30 879 734

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 239 000	23 239 000
Uppskrivningsfond		689 040	602 910
Summa bundet eget kapital		23 928 040	23 841 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 459 082	-828 913
Årets resultat		-132 812	-544 039
Summa fritt eget kapital		-1 591 894	-1 372 952
<b>Summa eget kapital</b>		22 336 146	22 468 958
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 862 977	-
Summa långfristiga skulder		7 862 977	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		87 612	8 038 201
Leverantörsskulder		63 563	236 004
Övriga skulder		1 500	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 268	135 071
Summa kortfristiga skulder		328 943	8 410 776
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		30 528 066	30 879 734

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-132 812	-544 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	229 680	229 680
	<u>96 868</u>	<u>-314 359</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>96 868</b>	<b>-314 359</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 268	-704
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 120 428	8 125 571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 024 828</b>	<b>7 810 508</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-87 612
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-87 612</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 024 828</b>	<b>7 722 896</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>901 607</b>	<b>1 129 398</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-7 123 221</b>	<b>8 852 294</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag/ekonomiska föreningar samt BFNAR 2023:1

#### *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 över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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**

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	2024
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8 %

## Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 182 162	979 056
P-plats moms	45 032	54 694
P-plats ej moms	6 000	6 000
Kabel-TV	27 612	27 612
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 164	7 993
Övriga fakturerade kostnader	540	-1 580
<b>Summa</b>	<b>1 268 510</b>	<b>1 073 775</b>

## Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Löpande underhåll	229 790	579 815
Fastighetsel	108 140	90 047
Uppvärmning	132 840	131 508
Vatten	136 883	118 416
Sophämtning	76 924	72 246
Snöröjning/Gräsklippning	81 956	104 168
Kabel-TV	33 604	31 976
Fastighetsskötsel	42 205	42 204
Fastighetsförsäkring	22 538	21 479
Fastighetsavgift	36 804	36 804
Övriga kostnader	500	8 006
	<b>902 184</b>	<b>1 236 669</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Adm, kontor samt övrigt	16 473	14 844
Redovisningstjänster	68 124	65 024
Medlems-och föreningsavgifter	4 817	4 817
	<b>89 414</b>	<b>84 685</b>
<b>Summa:</b>	<b>991 598</b>	<b>1 321 354</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 710 000	28 710 000
	<u>28 710 000</u>	<u>28 710 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 952 907	-1 723 227
-Årets avskrivning enligt plan	-229 680	-229 680
<b>Avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 182 587</b>	<b>-1 952 907</b>
Mark	3 190 000	3 190 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 717 413</b>	<b>29 947 093</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	12 268 000	12 268 000
-varav byggnad	8 600 000	8 600 000

#### Not 5 Långfristiga skulder samt kortfristigsuld av långfristig skuld

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -284	2027-06-30	3,59	87 612	7 950 589
			<u>87 612</u>	<u>7 950 589</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-87 612
				<u>7 862 977</u>

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

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

### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>		

## Underskrifter

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Tony Lövgren  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Moa Kolvereid

\_\_\_\_\_  
Jessica Söder-Sörling

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

\_\_\_\_\_  
Ayan Ekici  
Föreningsvald revisor

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

## **BILAGA**

### **HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING**

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas 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. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. 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 (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, 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 måste ske på grund 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 pengar 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. Tillsammans med övriga medlemmar utser man 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 förekommande fall lokaler) 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. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten.

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

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrätthavaren 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.

Innehåller flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock 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 betala 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 priset. 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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.06.2025 13:41

**SENT BY OWNER:**

Åsa Fredriksson · 18.06.2025 12:02

**DOCUMENT ID:**

BJgnAbx4ll

**ENVELOPE ID:**

BJqjAZeEex-BJgnAbx4ll

**DOCUMENT NAME:**

Brf Brändströmmen ÅR 2024.pdf

16 pages

**SHA-512:**

ab77715e5b038251d23c4d43d4451ba4191087790f4a3  
d6e8825f00cfbab24175f8d0802489bb0e8136fdecda48a  
47126f492ffcdec45fe62a047ed4e6260589

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL TONY GYLLENBOR G LÖVGREN lovgrenton@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2025 19:25 18.06.2025 19:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/11) IP: 62.116.254.65
2. JESSICA KRISTINA SÖDE R SÖRLING jessica.soder-sorling@trafikverket.se	 Signed Authenticated	19.06.2025 09:52 19.06.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/30) IP: 192.176.230.1
3. Moa Elisabet Kolvereid mkolvereid@gmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 10:25 19.06.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/10/22) IP: 45.153.120.18
4. Ayan Ekici ayan.ekici@melitea.se	 Signed Authenticated	19.06.2025 13:41 19.06.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/30) IP: 46.194.93.237

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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