

Årsredovisning för

BRF VESSLAN

785000-3463

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF VESSLAN, 785000-3463, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2024, föreningens 51:e räkenskapsår.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål

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

Föreningens fastigheter är belägna på adresserna Älgpasset 1,3,5,7,9,11,13 och 15.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan upprättades 1973-10-24.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-11-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Aldin Bahram, ordförande
Samila Crawford, ledamot kassör
Mattias Johansson, ledamot sekreterare
Dan Gustavsson, ledamot
Malin Hedström, ledamot
Thomas Olsson, ledamot
Agnieszka Stalsky, ledamot

Valberedning

Vakant.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Mats Lindblom, Gefle revisorerna AB

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 68 fysiska medlemmar boende i 47 bostadsrätter. Under året har 5 bostadsrätter sålts.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

Fastigheterna:

Föreningens fastighet består av 8 st radhus, i 2 våningar, med totalt 47 bostadsrätter.
Den totala bostadsytan är ca 5 053 kvm.

Lägenhetsfördelning:

47 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gallagher.

Medlemmar står för bostadsrättstillägg kopplade till hemförsäkringen.

Föreningen har betalat tomträttsavgäld till Gävle kommun på 265 000 kr om året fram till 2021.
Under 2021 friköptes tomträtten för 12 400 000 kronor, vilket innebär
att vi istället för hyra för tomträtten kommer betala ränta och amorteringar på ett lån för köpet.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1973 och har åsatts värdeår 1973. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt, beskattas fastigheten med full fastighetsskatt. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för fastighetsskatt, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Kulvert renovering mellan huskropp 1, 5, 7, 13, 15 i samband med denna renovering byttes varmvattenpumpen samt att extra stuprör installerades på hus 5, 7, 13.
Målning av balkonger hus 3, 9, 11, 15.

Planerat underhåll

Målning av balkonger hus 1, 5, 13. Och sedvanligt underhåll..

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

2024 höjdes avgifterna med 3 % och från 2025 höjdes avgifterna med 3 %
Genomsnittlig årsavgift uppgår till 727 kr / kvm (exkl. el) per 2024-12-31.

Inre fond

Föreningen har slutat med avsättning till inre fonden

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 upprättad underhållsplan som anger en avsättning på 461 500 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

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) på samtliga pantsättningar.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på året föreningen under året genomfört omfattande underhåll. Föreningen har tagit upp lån samt höjt avgiften.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i SEK 2021
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	762	768	705	647
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	99,5	99	100	100
Skuldsättning/kvm	4 324	4 220	4 315	4 409
Skuldsättning/kvm uppl. m. bostadsrätt	4 324	4 220	4 315	4 409
Sparande/kvm	134	650	41	281
Räntekänslighet	4,90	5,49	6,12	6,81
Energikostnader/kvm	234	235	254	213
Nettoomsättning	3 867 252	3 894 778	3 510 540	3 280 166
Resultat efter finansiella poster	-3 587 677	261 165	-44 188	-422 972
Soliditet, %	-5	10	9	6
Kassalikviditet %	24	53	84	126

Lån som förfaller under kommande år är lagd som kortfristig skuld. Därav avvikande siffra på kassalikviditeten

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, för Brf Vsslan är det elförbrukning.

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

Energikostnader - värme, vatten och el.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	428 986	2 300 754	-558 411	261 165
Omföring fg års resultat			261 165	-261 165
Avsättning yttre fond		461 500	-461 500	
Årets resultat				-3 587 677
Belopp vid årets slut	428 986	2 762 254	-758 746	-3 587 677

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	-758 746
Årets resultat	-3 587 677
Totalt	-4 346 423
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-461 500
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	2 700 000
I ny räkning balanseras	-2 107 923

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 867 252	3 894 778
Övriga rörelseintäkter	2	-	1 438 214
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 867 252	5 332 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 577 070	-4 196 369
Övriga rörelsekostnader		-112 537	-111 316
Personalkostnader	4	-53 910	-47 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-316 302	-316 307
Summa rörelsekostnader		-7 059 819	-4 671 597
Rörelseresultat		-3 192 567	661 395
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 273	2 860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 383	-403 090
Summa finansiella poster		-395 110	-400 230
Resultat efter finansiella poster		-3 587 677	261 165
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-3 587 677	261 165
Skatter			
Årets resultat		-3 587 677	261 165

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 950 888	20 255 583
Inventarier, verktyg och installationer	6	209 232	139 294
Summa materiella anläggningstillgångar		20 160 120	20 394 877
Summa anläggningstillgångar		20 160 120	20 394 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 545	1 446
Övriga fordringar		86 729	1 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 728	160 457
Summa kortfristiga fordringar		253 002	163 652
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 100 021	4 120 115
Summa kassa och bank		1 100 021	4 120 115
Summa omsättningstillgångar		1 353 023	4 283 767
SUMMA TILLGÅNGAR		21 513 143	24 678 644

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		428 986	428 986
Fond yttre underhåll		2 762 254	2 300 754
Summa bundet eget kapital		3 191 240	2 729 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-758 746	-558 411
Årets resultat		-3 587 677	261 165
Summa fritt eget kapital		-4 346 423	-297 246
Summa eget kapital		-1 155 183	2 432 494
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 957 380	14 233 639
Summa långfristiga skulder		16 957 380	14 233 639
Kortfristiga skulder			
Kortfrd del av långf skuld till kreditinstitut		4 892 190	7 091 025
Inre fond		45 822	45 822
Leverantörsskulder		241 507	345 467
Skatteskulder		-	43 710
Övriga skulder	8	-	12 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		531 572	474 040
Summa kortfristiga skulder		5 711 091	8 012 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 513 288	24 678 644

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	-3 587 677	261 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	316 302	326 881
	-3 271 375	588 045
Betald skatt		-48 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 271 375	539 137
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-89 350	87 579
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-102 585	88 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 463 310	715 424
Investeringsverksamheten	-81 545	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 545	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	
Amortering av låneskulder	-475 239	-476 594
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	524 761	-476 594
Årets kassaflöde	-3 020 094	238 830
Likvida medel vid årets början	4 120 115	3 881 284
Likvida medel vid årets slut	1 100 021	4 120 114

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.

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%
-Lekplats	5%	5%
-Inventarier	20%	20%
-Installationer	10%	10%

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	3 675 024	3 602 832
El	173 823	241 383
Övriga ersättningar/intäkter	18 405	12 004
Försäkringsersättning		1 379 518
Elstöd		97 111
Summa	3 867 252	5 332 848

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	403 954	476 244
Fastighetsel	237 537	260 879
Uppvärmning	720 225	703 690
Vatten	222 634	222 641
Sophämtning	116 817	143 060
Snöröjning	150 963	202 991
Gräs / gård	279	
Kabel-TV	90 976	87 378
Bredband	114 624	114 624
Fastighetsskötsel	10 181	16 260
Stambyte	3 950 000	
Vattenskada		1 379 518
Fastighetsförsäkring	117 658	109 974
Fastighetsavgift	433 675	423 352
Övriga kostnader	7 547	55 759
	6 577 070	4 196 370
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	33 817	43 153
Redovisningstjänster	65 400	53 299
Medlems-och föreningsavgifter	13 320	13 320
	112 537	109 772
Summa:	6 689 607	4 306 142

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	27 550	36 224
Revisionsarvode (intern)	19 375	
Delsumma	46 925	36 224
Sociala kostnader	6 985	11 381
Summa	53 910	47 605

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	15 367 830	15 367 830
Mark	12 861 290	12 861 290
	28 229 120	28 229 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad	-7 973 537	-7 668 842
-Årets avskrivning enligt plan	-304 695	-304 695
	-8 278 232	-7 973 537
Redovisat värde vid årets slut	19 950 888	20 255 583
Taxeringsvärde	57 810 000	56 447 000
- varav byggnad	38 446 000	40 608 000

Not 6 Inventarier, installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	911 892	911 892
Nyanskaffningar	81 545	
	993 437	911 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-772 598	-760 986
-Årets avskrivning enligt plan	-11 607	-11 612
	-784 205	-772 598
Redovisat värde vid årets slut	209 232	139 294

Not 7 Långfristiga skulder

<i>Långgivare</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Ränte- sats</i>	<i>Amortering under året</i>	<i>Skuld vid årets slut</i>
Stadshypotek -433	2025-06-30	1,14	120 000	1 229 289
Stadshypotek -740	2028-01-30	4,08	44 056	283 342
Stadshypotek -202	2026-12-30	3,44	2 250	270 750
Stadshypotek -087	2025-09-01	3,26	38 124	3 345 181
Stadshypotek -029	2029-12-30	1,54	135 332	6 360 504
Stadshypotek -030	2026-12-30	1,19	135 332	6 360 504
Stadshypotek -890	2024-04-30	3,98	-	4 000 000
			475 094	21 849 570

Avgår kortfristig del av långfristig skuld -4 892 190

16 957 380

Lån som förfaller under 2025 är lagd som kortfristig skuld

Not 8 Övrig kortfristiga skulder

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Kortfristig del av fastighetslån	4 892 190	7 091 025
Moms		12 477
	4 892 190	7 103 502

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser som avser fastighetsinteckning

	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	22 287 000
Övriga eventalförpliktelser	inga

Underskrifter

Gävle

_____ / 2025	_____ / 2025
Aldin Bahram Ordförande	Mattias Johansson Ledamot

_____ / 2025	_____ / 2025
Samila Crawford Ledamot	Dan Gustavsson Ledamot

_____ / 2025	_____ / 2025
Malin Hedström Ledamot	Thomas Olsson Ledamot

_____ / 2025
Agnieszka Stalsky Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Mats Lindblom
Auktoriserad Revisor - Gefle Revisorerna AB

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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 10:23

SENT BY OWNER:

Åsa Fredriksson • 03.04.2025 11:16

DOCUMENT ID:

rJ3lfAj61e

ENVELOPE ID:

rJseM0oT1x-rJ3lfAj61e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Vesslan 2024.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALDIN FAKHER BAHRAM aldin.bahram@outlook.com	Signed Authenticated	03.04.2025 12:10 03.04.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/19) IP: 83.137.8.3
2. Mattias Johansson mattiasjo83@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 12:17 03.04.2025 12:16	Email Low	IP: 83.185.84.75 IP: 83.185.84.75
3. SAMILA CRAWFORD samila.crawford@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 12:46 03.04.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/21) IP: 87.96.245.34
4. DAN GUSTAVSSON danne.gustavsson@outlook.com	Signed Authenticated	03.04.2025 18:02 03.04.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/04) IP: 62.116.224.38
5. MALIN HEDSTRÖM malin_hedstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 18:46 03.04.2025 18:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/21) IP: 62.116.224.21
6. ERIK THOMAS MATTIAS OLSSON thomas8302@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 18:57 03.04.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/21) IP: 62.116.224.50
7. Agnieszka Ewa Stalsky agnieszka.stalsky@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 19:00 03.04.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/14) IP: 83.187.182.37
8. MATS ÅKE LINDBLOM mats@geflorevisorerna.se	Signed Authenticated	10.04.2025 10:23 10.04.2025 10:22	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

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

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