

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättföreningen Bergknallen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4-6
Flerårsöversikt.....	7
Förklaring av nyckeltal.....	8
Resultatdisposition	9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter med redovisningsprinciper	14-17
Underskrifter.....	18
Revisionsberättelse	19-20
Undertecknade Intyg	21
Att bo i en bostadsrättsförening	22

Guide till läsning av årsredovisning



Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas och som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta förening eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I Resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för Brf Bergknallen, org nr 769608-7985, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-26. Föreningens nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger marken.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvades den 12 november 2003, fastigheten Bällsta 2:1086 på adressen Svampskogsvägen 21-33 i Vallentuna kommun. Föreningens fastigheter består av sju flerbostadshus, tre med två våningar samt fyra med tre våningar med totalt 42 st bostadsrätter. Fastigheterna med tre våningar är utrustade med hiss. Det finns 42 stycken carports samt 17 parkeringsplatser. Carports är utrustade med uttag för motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 3412 m².

Fastighetens värderingsår är 2004. Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade genom Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 78 000 000 kronor, varav markvärdet utgör 19 000 000 kronor, och byggnadsvärdet 59 000 000 kronor.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Beloppet ska följa konsumentprisindex och justeras per den 1 januari varje år, detta i enlighet med föreningens stadgar. Efter prisindexjustering blir det för räkenskapsåret 2023 37 kr/m².

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

Juph Förvaltning AB (559209-6977) har under 2023 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 47 627 kr (52 233).

Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel

Styrelsen har under 2023 ansvarat för föreningens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel. Under året har linoleummattorna i samtliga trapphus renoverats samt en elbesiktning genomförts. Kostnaden för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har uppgått till 33 778 kr (4 855).

Trädgårdsskötsel

Föreningen har genom särskilt engagemang från trädgårdsgruppen samt genom städagar sorjt för löpande skötsel samt förvaltning av föreningens mark och trädgårdar.

Företag

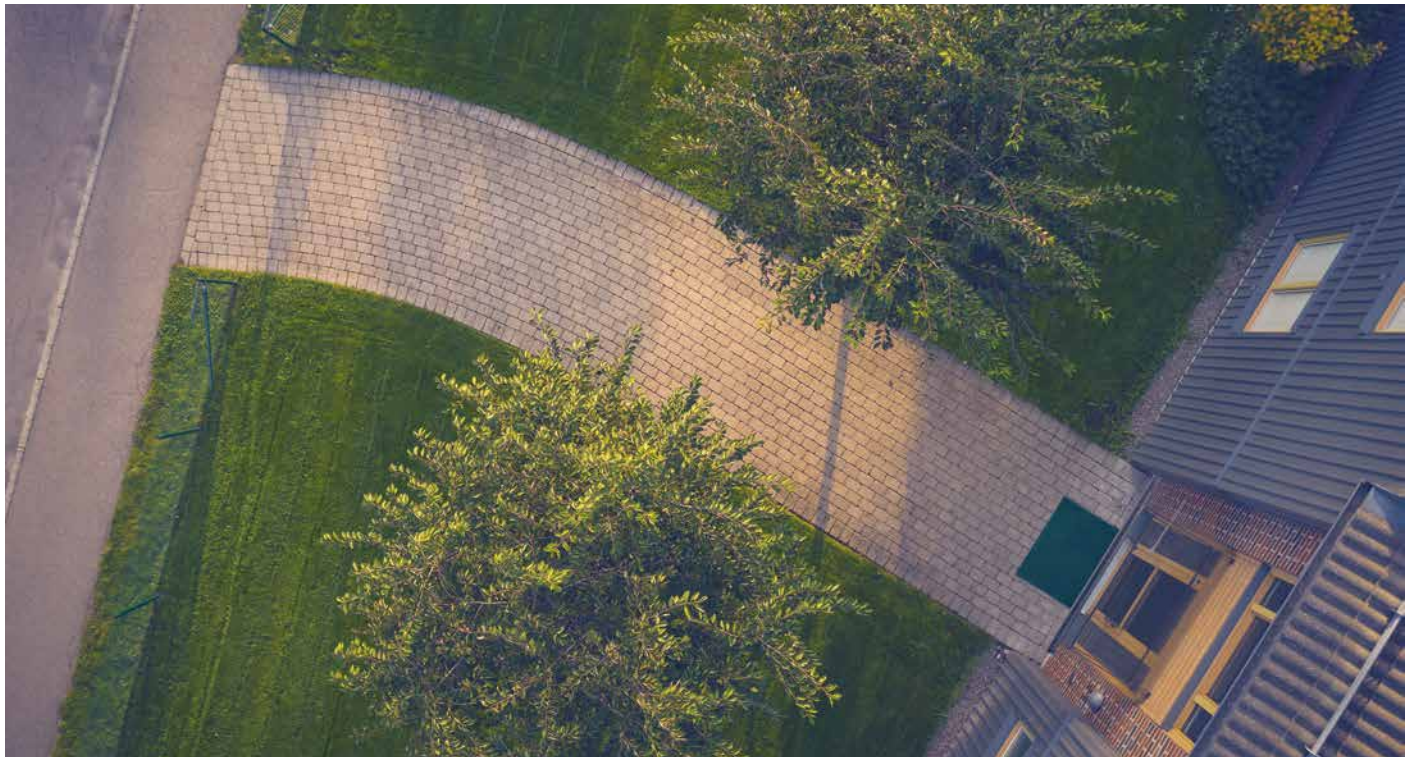
EON
Roslagsvatten
Ownit Broadband AB
Telenor Sverige AB
Juph Förvaltning AB
Kjellstrands Plåtslageri AB
Elevate Stockholm AB
Jansson Fönsterputs
CLS Elektronik AB/Wise House
Grana Rör AB

Omfattning

Leverantör av fjärrvärme
Leverantör av vatten
Bredband, IP-TV och IP-telefoni
Digital och analog TV
Ekonomisk förvaltning
Snöröjning och halkbekämpning
Hissar
Städning
Information & Passagesystem
Fjärrvärme och vatten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande (3 st) och avgående medlemmar (4 st) under året. Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 st medlemmar i föreningen.



Styrelsens sammansättning

Perioden 18 maj 2022 till 10 maj 2023

Jonas Olander	Ordförande
Daniel Lindberg	Ledamot
Petter Bergström	Ledamot
Daniel Milovan	Ledamot
Tomas Frinndal	Suppleant
David Mandt	Suppleant

Från 10 maj 2023

Jonas Olander	Ordförande
Daniel Lindberg	Ledamot
Petter Bergström	Ledamot
Daniel Milovan	Ledamot
Jan Jönsson	Ledamot
Tomas Frinndal	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: **Jonas Olander, Petter Bergström, Daniel Milovan, Daniel Lindberg samt Tomas Frinndal**

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden samt i tillägg till dessa möten har man haft omkring 11 arbetsmöten för att koordinera och planera styrelsearbetet.

Styrelsearvode

Arvodet är av stämman fastställt till 40 000 kr för 2023 räkenskapsår av stämman. Arvodet på 40 000 kr har betalades ut i december för perioden 2023-01-01 till och med 2023-12-31.

Extern revisor

LR Revision & Redovisning Ö/V AB

Elin Viitanen, Auktoriserad revisor
Jens Forneng, Auktoriserad revisor

Valberedning

Enligt beslut på årsstämman 2023 fick styrelsen uppdrag och mandat att agera valberedning för ny styrelse.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2023. Stämman valde fem (5) ledamöter och en (1) suppleanter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgifterna har höjts med 10% från och med 1 oktober 2023
- Fortsatt arbetat med att digitalisera föreningens processer och dokumentation.
- Etablerat samarbete med Grana Rör för undercentralsprojekt (fjärrvärme).
- Genomfört besiktning av samtliga hissar.
- Genomfört byte av revisor.
- Fortsatt diskussion runt leverans och avtal med CLS avseende passersystem, informationsskärmar och brandvarnare.
- Genomfört besiktningar av CLS installationer och system.

Kommande underhåll

2024 Undercentraler bytta UC21 och UC27

2026/2027 Ommålning av fönster

Utförda underhåll på fastigheten

2023: Byte av rökkanalshuvar

2023: Byte av nödtelefoner i hissarna till GSM

2023: Installation av avfuktare och magnetfilter i undercentralerna

2023: Elbesiktning

2023: Nollställning av samtliga linoleummattor i fastigheten

2022: OVK-besiktning samt efterföljande åtgärder

2021: Åtgärdat varmvattenläcka mellan UC 21 – Hus 25

2021: Åtgärder på fasadputs



2019: Ny energideklARATION
 2019: Målning av trähus
 2018: Byta av utelampor till LED-lampor
 2018: Information och passersystem installerat
 2016: OVK-besiktning
 2016: Stamspolning av samtliga lägenheter
 2014: Målning av trähus
 2013: Installation av fiber
 2012: Rensning av hängrännor
 2012: Målning av träfasader mot svampskogsvägen hus 21, 29 och 31
 2010: OVK
 2008: Upprättande av energideklARATION

Ekonomi

Styrelsen fattade beslut om att höja avgiften med 10% (2023-10-01), från 770 kr/kvm till 847 kr/kvm. Från och med 2024-01-01 har avgiften höjts med 3% från 847 kr/kvm till 872 kr/kvm. Styrelsens strävan är att föreningen skall ha en fortsatt god ekonomi och vara väl ekonomiskt rustade och mot bakgrund av den allmänna ekonomiska utvecklingen kan vi därför inte utesluta att ytterligare höjningar av avgiften kan komma att bli nödvändiga.

Föreningen uppvisar ett positivt resultat om 27.000 kr. Föreningens kassaflöde är positivt: kassan per 31 december är 1.168 tkr (1.050tkr) vilket innebär en ökning av kassan med 117.000 kr under 2023. Följande underhåll/investeringar samt amortering av lån har även finansierats av kassan/fritt eget kapital utan att lån har tagits upp.

Underhåll/investeringar/amortering

Byte av nödtelefoner i hissar	69.252 kr
Investering av komponenter UC	169.938 kr
Ventilationshuvar	69.250 kr
Amortering	200.000 kr
Summa	508.440 kr

Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 723 tkr. Under året har likvida medel placerats i 3 månaders räntefonder i olika perioder vilket har resulterat i ett tillskott på 9 464 kr.

Föreningens lån har villkorsändrats per den 28/12 2023. Styrelsen har aktivt arbetat med att lägga om föreningens lån under hösten 2023 vilket resulterat i nytt lån hos Nordea på 24 500 000 kronor till en rörlig ränta på f.n. 4,46% (Fast 1 år med rörlig STIBOR 3 mån). Amortering av föreningens samtliga lån under 2023 uppgick till 200 000 kronor. Föreningen har under dem senaste 5 åren amorterat ner lånen med ca 4.48 miljoner kronor. Styrelsen har aktivt arbetat med att se över fören-

ingens kostnader vilket har resulterat i en starkare ekonomi. Med dagens osäkerhet, framför allt vad gäller ränteläget, är det ovisst hur framtiden kommer se ut varför ytterligare avgiftshöjningar inte kan uteslutas. Även om vi fram till nu har lyckats finansiera nödvändiga investeringar till fullo med fonderade medel samt med fritt eget kapital kan det inte uteslutas att framtida nödvändiga investeringar kan komma att behöva finansieras med nya lån.

Underhållsplan

Ett arbete med att se över föreningens underhållsplan har påbörjats. Ett planeringsverktyg ("Planima") är införskaffat och skall förhoppningsvis kunna vara föreningen behjälplig att säkerställa att det finns en löpande uppdaterad och relevant underhållsplan. Utvärdering av verktyg och faktiskt arbete med att uppdatera underhållsplanen kommer att påbörjas under våren och därefter fortgå löpande. En större insats med att måla om samtliga fönster planeras till 2026/2027. Uppskattad kostnad för denna instas är ca 1-1,5 miljoner för alla fönster. I dagsläget finns osäkerhet kring hur många fönster som det blir aktuellt att måla (om arbetet ex. kan avgränsas till fönster i söderläge)

Miljö

Från och med första januari 2024 blir det enligt lag obligatoriskt i hela Sverige att sortera ut matavfall från hushåll och verksamheter.

Det finns tre skäl att sortera ut matavfall. För det första går det att röta till biogas. För det andra blöter det ner och förstör sådant avfall som kan återvinnas. Och för det tredje blöter det ner avfall som kan brännas, vilket både kostar extra pengar i förbränningskostnad och försämrar verkningsgraden i fjärrvärmeverken; en stor del av energiinnehållet i exempelvis pappersförpackningar går åt till att förångna vatten som bara går ut genom skorstenen.

Styrelsen har valt att gå ett steg längre och även sortera enligt de nya lagkrav som kommer 2027 och som innebär att alla boende i en bostadsrättsförening ska kunna sortera förpackningar som plast, papper, metall och glas nära hemmet.

Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att från den 1 januari 2024 höja årsavgiften för bostadsrätt i föreningen med 3%

Undercentralerna har under februari månad 2024 byts ut i UC 21 och UC 27. Detta till en kostnad av 380.000 kr som har finansierats genom fritt eget kapital/kassan, d.v.s. inga lån är upptagna för denna investering.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 048 762	3 032 187	3 054 200	3 001 324	2 939 420
Summa rörelseintäkter	3 200 124	3 032 188	3 054 198	3 019 871	2 939 663
Rörelsekostnader utan avskrivning	-1 526 591	-1 589 483	-1 458 663	-1 747 589	-2 144 919
Rörelseresultat före avskrivning	1 673 533	1 442 705	1 595 535	1 272 282	794 744
Avskrivningar	-696 407	-667 032	-667 032	-667 032	-667 032
Räntekostnader	-959 228	-260 786	-282 450	-399 883	-423 978
Resultat efter fin. poster & avskrivning	27 378	514 951	646 053	205 367	-296 266

	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter	2 828 917	2 870 124	2 870 124	2 870 124	2 813 820
Bostadsyta, kvm	3412	3 412	3 412	3 412	3 412
Årsavgifter kr/m2	829	841	841	841	825
Soliditet, %	63%	63%	61%	59%	58%
Yttre fond	1 620 503	1 091 963	982 779	897 479	1 016 748
Kostnad fört planerat underhåll	-	125 000	-	-	419 269
Taxeringsvärde	78 000 000	78 000 000	59 400 000	59 400 000	59 400 000

	2023	2022	2021	2020	2019
Lån	24 500 000	24 700 000	25 500 000	27 683 068	28 383 068
Amortering	200 000	800 000	2 183 068	700 000	600 000
Räntekostnad	959 228	260 786	282 450	399 883	423 978
Räntekostnaderna i förhållande till föreningens intäkter %	29,97%	8,60%	9,25%	13,24%	14,42%
Snittränta	3,92%	1,06%	1,11%	1,44%	1,49%
Kassa	1 168 204	1 050 607	606 685	1 607 859	1 435 808
Skuldkvot	7,66	8,15	8,35	9,17	9,66

	2023	2022	2021	2020	2019
Lagstadgade nyckeltal					
Skuldsättning per kvadratmeter	7 181	7 239	7 474	8 113	8 319
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	7 181	7 239	7 474	8 113	8 319
Sparande per kvadratmeter	212	459	468	373	356
Räntekänslighet vid 1% höjning	8,66	8,6	8,9	9,6	10,1
Energikostnad per kvadratmeter	227	210	216	183	206
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	829	-	-	-	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88%	95%	94%	95%	96%

Nya nyckeltal är framtagna för årsredovisningen gällande 2023, därav saknas jämförelsetal tidigare år. För definitioner se redovisningsprinciper.

Förändringar av eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	18 000 000			18 000 000
Upplåtelseavgifter	22 820 000			22 820 000
Fond, yttre underhåll	982 779		109 184	1 091 963
Balanserat resultat	-818 349	646 053	-109 184	-281 480
Årets resultat	646 053	-646 053	514 951	514 951
Eget kapital	41 630 483	0	514 951	42 145 434

Förklaring av nyckeltal

Nya lagkrav för bostadsrättsföreningar vid upprättandet av årsredovisning och förvaltningsberättelse. Med de nya kraven vill regeringen stärka tryggheten och det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt.

Från och med den 1 januari 2023 införs nya krav i årsredovisningslagen (ÅRL) på vad en årsredovisning och en förvaltningsberättelse för en bostadsrättsförening ska innehålla. Lagändringarna innebär ett krav på kassaflödesanalys i årsredovisningen samt krav på vissa nyckeltal och upplysning vid negativt resultat i förvaltningsberättelsen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar en bostadsrättsförenings in- och utbetalningar under året och därmed bostadsrättsföreningens betalningsströmmar. Kassaflödet påverkas inte av avskrivningar och en förening som går med förlust kan därför ha ett positivt kassaflöde. En sund bostadsrättsförening måste ha tillräckligt positivt kassaflöde för att kunna klara underhåll, investeringar och amorteringar.

Skuldsättning per kvadratmeter

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratmetersumman – också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre siffra – desto bättre.

Sparande per kvadratmeter

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar).

På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Räntekänslighet vid 1% höjning

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad per kvadratmeter

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre. Energikostnad: normalt cirka 200 kr/kvm

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. En lägre siffra är ofta bättre för dig, men inte alltid.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-295 069
Årets resultat	27 378
Summa	-267 691

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-267 691
Återföring av yttre fond	0
Avsättning yttre fond	-126 244
Balanserat resultat efter disposition	-393 935

Fond för yttre underhåll:

Fond för underhåll enligt balansräkning 2022-12-31	1 620 503
Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2023	1 746 747

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2, 3	3 048 762	3 032 188
Övriga rörelseintäkter	4	151 362	0
Summa rörelseintäkter		3 200 124	3 032 188
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	5	-1 329 092	-1 428 901
Övriga externa kostnader	6	-140 543	-103 667
Personalkostnader	7	-56 956	-56 915
Avnedskrivningar materiella anläggningstillgångar	8	-696 407	-667 032
Summa rörelsekostnader		-2 222 998	-2 256 515
RÖRELSERESULTAT		977 126	775 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 480	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-959 228	-260 786
Summa finansiella poster		-949 748	-260 722
Resultat efter finansiella poster		27 378	514 951
ÅRETS RESULTAT		27 378	514 951

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar Byggnader och mark	8	65 564 892	66 226 896
Inventarier, verktyg och installationer	9	323 462	54 425
Summa materiella anläggningstillgångar		65 888 354	66 281 321
Summa anläggningstillgångar		65 888 354	66 281 321
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar Kundfordringar		11 821	50 490
Övriga fordringar		680	503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 235	37 363
Summa kortfristiga fordringar		51 736	88 356
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 168 204	1 050 607
Summa kassa och bank		1 168 204	1 050 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 219 940	1 138 963
SUMMA TILLGÅNGAR		67 108 294	67 420 284

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		18 000 000	18 000 000
Upplåtelseavgifter		22 820 000	22 820 000
Fond Fastighetsunderhåll		1 620 503	1 091 963
Summa bundet eget kapital		42 440 503	41 911 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-295 069	-281 480
Årets resultat		27 378	514 951
Summa fritt eget kapital		-267 691	233 471
Summa eget kapital		42 172 812	42 145 434
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
	10, 11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga del av skulder till	10, 11	24 500 000	24 700 000
Leverantörsskulder		4 278	114 687
Skatteskulder		71 216	125 076
Övriga skulder		0	716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	359 988	334 371
Summa kortfristiga skulder		24 935 482	25 274 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 108 294	67 420 284

Kassaflödesanalys

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 378	514 951
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	696 407	667 032
	<u>723 785</u>	<u>1 181 983</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	723 785	1 181 983
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	36 620	63 105
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-139 368	-1 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	621 037	1 243 921
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-303 440	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-303 440	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-800 000
Årets kassaflöde	117 597	443 921
Likvida medel vid årets början	1 050 606	606 685
Likvida medel vid årets slut	1 168 203	1 050 606

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bergknallen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1%

Maskiner och inventarier 5-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 kr per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 828 917	2 870 124
Hysesintäkter p-platser	12 800	0
Hysesintäkter carport	199 792	0
Hysesintäkter parkering	0	155 850
Bilplats med laddstolpe	7 200	0
Fakturerade kostnader	0	6 213
Öresutjämning	53	1
Summa	3 048 762	3 032 188

Not 3 Årsavgifter

	2023	2022
Månadsavgifter	2 692 840	2 870 124
TV/Bredband	136 077	0
Summa	2 828 917	2 870 124

I månadsavgiften ingår värme, vatten och renhållning.

Noter

Not 4 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Andrahandsuthyrning	3 063	0
Övriga ersättningar och intäkter	129 679	0
Försäkringsersättningar	18 620	0
Summa	151 362	0

Not 5 Drift och underhållskostnader	2023	2022
Fastskötsel Löpande	33 779	4 855
Fastighetsstädning	61 890	61 860
Besiktningsskostnader	16 532	45 063
Hisskötsel Fast - Elevate Telia	22 786	24 571
Övriga serviceavtal	2 100	6 300
Trädgård och Utemiljö	7 000	24 002
Snöskottning och sandupptagning	40 638	35 438
Hisskötsel Löpand	10 282	12 385
Övriga köpta tjänster	4 493	0
Övriga rep./underhåll	0	34 973
Planerade underhåll	0	90 880
Fastighetsel Fast Ellevio AB	31 737	33 146
Fastighetsel Löpande Skellefteå Kraft AB	23 027	39 617
Fjärrvärme Fast	525 324	449 942
Fjärrvärme Löpande	16 503	36 278
Vatten Roslagsvatten	179 608	193 907
Hushållsavfall PreZero	71 539	61 890
Källsortering Ragnsells	24 427	23 786
Fastighetsförsäkringar Gjensidige	44 249	51 202
Kabel-TV	58 528	52 856
Bredband Ownit	87 913	82 152
Fastighetsskatt	66 737	63 798
Summa	1 329 092	1 428 901

Not 6 Övriga externa kostnader	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	360
Försäkringsskada	31 664	0
Resekostnader	0	469
Kontorsmateriel och trycksaker	5 732	12 713
Postbefordran	0	177
Ersättningar revisor	26 719	29 531
Styrelsemöte/stämma/Städdag	0	1 438
Ekonomisk förvaltning Fast	43 752	40 852
Ekonomisk förvaltning Löpande	3 875	11 381
Övriga förvaltningskostnader	18 476	1 693
Bankkostnader	2 526	4 203
Övriga externa kostnader	7 799	850
Summa	140 543	103 667

Noter

Not 7 Personal	2023	2022
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Löner och andra ersättningar:	4 200	3 600
Sociala kostnader	12 756	13 315
Summa	56 956	56 915
 Not 8 Byggnader och mark	 2023	 2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-7 773 104	-7 111 100
- Årets avskrivning enligt plan	-662 004	-662 004
	-8 435 108	-7 773 104
 Redovisat värde vid årets slut	 65 564 892	 66 226 896
 Bokfört värde byggnader	 57 764 892	 58 426 896
Bokfört värde mark	7 800 000	7 800 000
	65 564 892	66 226 896
Taxeringsvärde		
Byggnader	59 000 000	59 000 000
Mark	19 000 000	19 000 000
Totalt	78 000 000	78 000 000
 Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	 2023	 2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 499	100 499
-Nyanskaffningar	303 440	0
Vid årets slut	403 939	100 499
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-46 074	-41 046
-Årets avskrivning	-34 403	-5 028
Vid årets slut	-80 477	-46 074
Redovisat värde vid årets slut	323 462	54 425

Noter

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek			0	24 700 000
Nordea Hypotek AB	2024-12-30	4,467%	24 500 000	
Summa			24 500 000	24 700 000

Varav kortfristig del inom 1 år 24 500 000 24 700 000
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfallodagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 24 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta länefinansieringen inom ett år då fastighetens länefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föreningen har amorterat 200 000 kr under året.

Not 11, Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 180 000	33 180 000
Summa	33 180 000	33 180 000

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad el	6 040	12 025
Upplupen kostnad fjärrvärme	76 605	67 442
Upplupna räntekostnader	12 160	6 124
Förutbetalda intäkter	260 018	247 288
Övriga upplupna kostnader	5 165	1 492
Summa	359 988	334 371

Underskrifter

Vallentuna den 23 April 2024

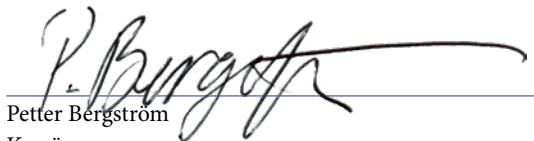
Ort och datum



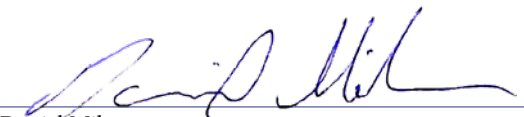
Jonas Olander
Ordförande



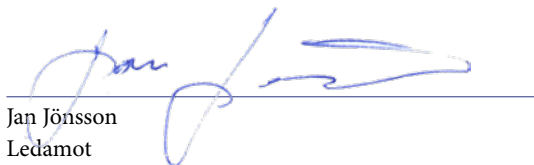
Daniel Lindberg
Sekreterare



Petter Bergström
Kassör



Daniel Milovan
Ledamot



Jan Jönsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ____-April 2024

Digitalt signerat sid 21

LR Revision & Redovisning Ö/V AB
Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergknallen

Org.nr 769608-7985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergknallen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller

några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergknallen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen,

tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, den dag som framgår av min elektroniska signering

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Elin Maria Yvonne Viitanen

Revisor

Serienummer: 0c57df0b53fee1[...]c534e513a283c

IP: 81.94.xxx.xxx

2024-04-23 15:42:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: BDZ2T-VQ01H-E4WVP-CANTX-EH2IN-MH1U



Undertecknandet intygas av Assently



2023 årsredovisning bergknallen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

776a35c0c125f8cd1c44fadbe1f54523a55b625d652c807c44ef594481b02e851e7f611cbff96929c991ee469393aef322808e4c5b5520f19e6ffad5d641329



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Att bo en i en bostadsrättsförening



Vad innebär det egentligen att bo i en bostadsrättsförening?

När man köper en bostadsrätt köper du som medlem en andel i en ekonomisk förening. Varje bostadsrättsinnehavare "äger" en andel i föreningen, motsvarande storleken på den lägenhet du köpt i förhållande till föreningens totala storlek. Det du köpt är alltså egentligen inte "din lägenhet", utan en andel av föreningen som din lägenhet utgör.



En liknelse är att du som bostadsrättsinnehavare är aktieägare i ett bolag. Ditt aktieägarinnehav motsvarar din lägenhet och bolaget motsvarar föreningen. Aktiebolaget har en styrelse som driver/förvaltar aktiebolaget. Precis som styrelsen i din bostadsrättsförening. Om styrelsen i ett aktiebolag fattar dåliga beslut som leder till dåliga affärer kan detta påverka aktiekursen i bolaget negativt vilken då drabbar alla aktieägare. Samma sak gäller för bostadsrättsföreningen styrelse, där alla medlemmar är "aktieägare".

En styrelse, såväl i ett aktiebolag som i en bostadsrättsförening strävar naturligtvis efter att fatt kloka beslut som leder till "bra affärer" som påverkar aktiekursen positivt. För bostadsrättsföreningar är aktiekursen att likställa med värdet på ditt innehav i föreningen - d.v.s. din lägenhet. En ökning av aktiekursen i ett aktiebolag skulle alltså kunna likställas med värdeökning av din lägenhet. "Vinsten" på ditt innehav i bostadsrättsföreningen är att likställa med en positiv värdeutveckling på din lägenhet vid en försäljning. Likaså ger värdet av din lägenhet en ekonomisk trygghet i form av kreditvärdighet i händelse av att du behöver låna pengar från ett kreditinstitut.

I fallet aktiebolag är det värsta som kan hända att aktiebolaget kommer på obestånd eller går i konkurs. Då blir alla aktierna värdelösa och alla tillgångar i bolaget blir noll. Skillnaden med detta jämfört med en bo-

stadsrättsförening är att om en bostadsrättsförening saknar styrelse försätts föreningen i likvidation.

Rättigheter och skyldigheter

Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i men du har också ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen både ute och inne, som du och dina grannar gemensamt disponerar.

När du använder lägenheten ska du se till att bevara vad som kallas sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och gäster har för sig.

Med nyttjanderätten till lägenheten får du både rättigheter och skyldigheter. Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om. Rättigheterna handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i stadgarna och Bostadsrättslagen.

I stadgarna anges hur föreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som ska gälla och vilka krav som ställs på dig som medlem. Ta del av stadgarna innan du blir medlem. Som medlem åtar du dig att följa stadgarna.



Om något inuti bostadsrätten går sönder är det ditt ansvar. Detta till skillnad från hyresrätter där en hyresvärd kommer för att hjälpa. Se därför till att inget är på väg att gå sönder, eller redan har gjort det, i och med att du köper en bostadsrätt i befintligt skick.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

