

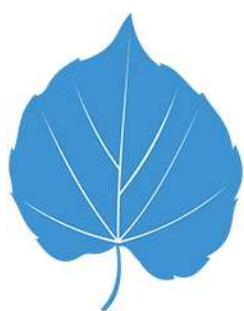
# ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Lindblad 1

769626-7298



BRF

LINDBLAD 1



BRF

LINDBLAD 1

# Föreningsstämma, verksamhetsåret 2025

## Dagordning

- §1. Öppnande
- §2. Val av stämмоordförande
- §3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4. Godkännande av dagordningen
- §5. Val av två justerare tillika rösträknare
- §6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- §7. Fastställande av röstlängd
- §8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- §9. Föredragning av revisorns berättelse
- §10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- §11. Beslut om resultatdisposition
- §12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- §13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- §14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- §15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §16. Val av revisorer och revisorssuppleant
- §17. Val av valberedning
- §18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- §19. Avslutande

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Lindblad 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

*En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen. Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.*

*Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.*

*Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.*

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| s. 2-8   | Förvaltningsberättelse                              |
| s. 9     | Förändringar i eget kapital och resultatdisposition |
| s. 10    | Resultaträkning                                     |
| s. 11-12 | Balansräkning                                       |
| s. 13    | Kassaflödesanalys                                   |
| s. 14-16 | Noter                                               |
| s. 17    | Styrelsens signatur                                 |
| Bilaga 1 | Revisionsberättelse                                 |
| Bilaga 2 | Föreningens budget för kommande räkenskapsår        |
| Bilaga 3 | Om att bo i bostadsrättsförening                    |

*PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling*



**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

*Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.*  
§1, Brf Lindblad 1 stadgar

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-02

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-04

Nuvarande stadgar registrerades 2020-01-30

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

### STYRELSE

| Ordinarie ledamöter                            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| Peter Hedman, ordförande                       | 2026                           |
| Christin Deraed, vice ordförande               | 2027                           |
| Elin Karlsson, sekreterare                     | 2026                           |
| Rebecka Flydén                                 | 2027                           |
| Elias Anessiadis                               | 2026                           |
| Styrelsesuppleanter                            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Peter Stridmark                                | 2026                           |
| Linus Karlsson                                 | 2026                           |
| Revisor                                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB | 2026                           |

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

### FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring.

Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.



## FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Lindblad 1, med adresserna Drottninggatan 50A-B, Drottninggatan 52 samt Ölandsgatan 8

Föreningens byggnad uppfördes 1929 (värdeår 1969). Bostadsrättsföreningen förvärvade byggnaden genom ombildning 2014.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 6st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2024, 10st.

| Fastighet                                                                                                                                                                                                                                           | Taxeringsvärde   | Byggnadsvärde |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Karlskrona Lindblad 1                                                                                                                                                                                                                               | 60 917 000 kr    | 43 923 000 kr |
| Årets sammanlagda taxeringsvärde                                                                                                                                                                                                                    | 60 917 000 kr    |               |
| Varav markvärde                                                                                                                                                                                                                                     | 16 994 000 kr    |               |
| Varav värde, bostäder                                                                                                                                                                                                                               | 43 800 000 kr    |               |
| Varav värde, lokaler                                                                                                                                                                                                                                | 123 000 kr       |               |
| Fastighetsskatt 1 724kr/lägenhet alternativt 0,3% av taxeringsvärdet<br>Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet<br>Årlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för taxeringsenhet lokal. |                  |               |
| Fastställd fastighetsskatt 2025                                                                                                                                                                                                                     | 116 951 kr       |               |
| Lokaler                                                                                                                                                                                                                                             | 2 st             |               |
| 1 rok                                                                                                                                                                                                                                               | 19 st            |               |
| 2 rok                                                                                                                                                                                                                                               | 32 st            |               |
| 3 rok                                                                                                                                                                                                                                               | 14 st            |               |
| 4 rok                                                                                                                                                                                                                                               | 2 st             |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | 69 st            | 3 850 kvm     |
| Tomtare                                                                                                                                                                                                                                             | 2 547 kvm        |               |
| BOA (bostadsrätt)                                                                                                                                                                                                                                   | 3 555 kvm (63st) |               |
| BOA (hyresrätt)                                                                                                                                                                                                                                     | 229 kvm (4st)    |               |
| LOA                                                                                                                                                                                                                                                 | 66 kvm (2st)     |               |
| P-platser med hyresrätt                                                                                                                                                                                                                             | 6 st             |               |
| Varav plats med laddmöjlighet för elbil                                                                                                                                                                                                             | 0 st             |               |
| MC-plats                                                                                                                                                                                                                                            | 3 st             |               |



## AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning              | PH Konsult & Förvaltning AB |
| Teknisk förvaltning                | Encon Fastighetsservice AB  |
| Fastighetsskötsel (inre och yttre) | Encon Fastighetsservice AB  |
| Hisservice                         | Motum Syd                   |
| Kabel-TV och bredband              | Telia                       |
| Fjärrvärme                         | Affärsverken                |
| Elavtal                            | Affärsverken                |

Enligt stämmobeslut har styrelsen 50 000 kronor att fördela inom sig såsom arvode

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

|                     |      |
|---------------------|------|
| Senast godkända OVK | 2021 |
| Energideklaration   | 2020 |
| Radonmätning        | 2018 |

### HISTORIK:

|      |                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 2015 | Tvättstuga                                                    |
| 2015 | Avloppsstammar källare                                        |
| 2016 | Avloppsledningar                                              |
| 2017 | Tvättstuga                                                    |
| 2017 | Montering av postboxar                                        |
| 2018 | Nya dörrar och garageport till Drottninggatan, miljörum       |
| 2018 | Nya tilluftsdon Drottninggatan och injustering av ventilation |
| 2018 | Utbyte av styr och reglage i värmeundercentralerna            |
| 2019 | Byte av tak                                                   |
| 2019 | Byte av fönster                                               |
| 2019 | Byte av ventilationsaggregat                                  |
| 2019 | Reparation vindsvåning                                        |
| 2019 | Stambyte                                                      |
| 2021 | Renovering hissar                                             |
| 2024 | Påbörjat stambyte, trapphus Drottninggatan 50A                |
| 2024 | Byte stammar, VA, Drottninggatan 50A                          |
| 2025 | Byte stammar, VA, Drottninggatan 50A, 50B samt 52             |

## KOSTNADER REPARATIONER OCH UNDERHÅLL UNDER ÅRET

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Löpande reparationer | 147 720 kr |
|----------------------|------------|



## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Resultaträkningen visar ett negativt resultat om -628 579kr.

Årets kassaflöde är, på grund av avskrivningar samt arbete med föreningens stambyte negativt, -193 360kr Föreningen gör avskrivningar om 950 342kr.

Årets förlust förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår primärt till följd av underhållsarbeten samt nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K3. Avskrivningarna säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar för närvarande 117 256kr på långfristiga skulder, vilket motsvarar 0,31%

I budget för 2026 har man beslutat om följande förändringar av avgiften:

Ölandsgatan, 2%

Drottninggatan 50A med färdigställda badrum, 1%

Lgh som fått nya badrum under verksamhetsåret 2025, 19,4%

Föreningens hyresförhandling landade för 2026 på 3,5% från 2026-01-01.

### BELÅNING

| Långgivare   | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld | Årlig amortering |
|--------------|----------------|-------|--------------|------------------|
| Stadshypotek | 2026-01-30     | 3,77  | 3 500 000    | 0                |
| Stadshypotek | 2028-01-30     | 3,13  | 6 500 000    | 0                |
| Stadshypotek | 2026-01-30     | 3,93  | 7 000 000    | 0                |
| Stadshypotek | 2027-01-30     | 1,38  | 7 000 000    | 0                |
| Stadshypotek | 2026-12-01     | 2,84  | 1 600 000    | 0                |
| Stadshypotek | 2029-09-30     | 3,09  | 1 596 000    | 16 000           |
| Stadshypotek | 2029-09-30     | 3,09  | 3 125 000    | 31 252           |
| Stadshypotek | 2029-10-30     | 3,23  | 3 125 000    | 31 252           |
| Stadshypotek | 2029-12-01     | 3,40  | 3 875 000    | 38 752           |
|              |                |       | 37 321 000   | 117 256 kr       |

|                                                                          |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Genomsnittlig ränta vid årets utgång                                     | 3,10%         |
| Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)                | 25 103 744 kr |
| Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) | 12 217 256 kr |



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                | 3 458 515  | 3 378 804  | 3 211 833  | 3 112 398  | 3 151 247  |
| Ränteintäkter, kr/kvm          | 0,14       | 0,02       | 0,18       | 0          | 0          |
| Årsavgifter, kr/kvm            | 755        | 755        | 705        | 656        | 647        |
| Årsavgifter, % andel av netto. | 89%        | 87%        | 84%        | 81%        | 79%        |
| Uppvärmning, kr/kvm            | 119        | 109        | 100        | 98         | 108        |
| Elförbrukning, kr/kvm          | 60         | 50         | 51         | 70         | 50         |
| Vatten, kr/kvm                 | 71         | 68         | 65         | 62         | 64         |
| Energikostnad, kr/kvm          | 251        | 227        | 216        | 230        | 222        |
| Räntekostnad, kr/kvm           | 208        | 152        | 133        | 106        | 106        |
| Taxeringsvärde, kr/kvm         | 15 827     | 15 696     | 15 696     | 15 696     | 13 226     |
| Avskrivning, kr/kvm            | 247        | 240        | 230        | 230        | 230        |
| Årets resultat, kr             | -628 579   | 1 040      | 115 816    | 110 671    | 139 778    |
| Årets kassaflöde, kr           | -193 360   | -1 756 154 | -3 986 142 | 979 094    | 1 008 201  |
| Total låneskuld, kr            | 37 321 000 | 25 600 000 | 26 500 000 | 32 500 000 | 32 500 000 |
| Skuldsättning, kr/kvm          | 9 696      | 6 651      | 6 885      | 8 593      | 8 593      |
| Räntekänslighet, %             | 10,79%     | 8,25%      | 8,25%      | 10,44%     | 10,31%     |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm     | 9 516      | 5 964      | 6 198      | 6 840      | 7 385      |
| Kassabehållning, kr/kvm        | 180        | 687        | 687        | 1 753      | 1 208      |
| Sparande, kr/kvm               | 170        | 252        | -1 014     | 258,88     | 266,58     |
| Balansomslutning, kr           | 81 975 593 | 68 311 445 | 68 311 445 | 73 166 209 | 71 977 779 |
| Soliditet, %                   | 51%        | 62%        | 60%        | 55%        | 54%        |
| Likviditet, %                  | 9%         | 13%        | 41%        | 49%        | 34%        |



## NYCKELTAL OCH NYCKELORD

---

### SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

### SKULDSÄTTNING:

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

### SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

### NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

### RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### GENOMSNITTSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre belåning föreningen har.

### ENERGIKOSTNAD:

Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta.

Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

### ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

### ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.



## FÖRÄNDINGAR I EGET KAPITAL

|                                                    | Medlems-<br>insatser | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid året ingång                             | 41 664 326           | 645 924                | 84 290            |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i> |                      |                        |                   |
| Förändring, yttre fond                             |                      |                        |                   |
| Förändring medlemsinsats                           |                      |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                            |                      | 84 290                 | -84 290           |
| Årets resultat, kr                                 |                      |                        | -628 579          |
| Belopp vid årets utgång                            | 41 664 326           | 730 214                | -628 579          |

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | 730 214  |
| Årets resultat      | -628 579 |
| Summa               | 101 635  |

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Avsättning till fond          | 0       |
| Ianspråktagande av yttre fond | 0       |
| Balanseras i ny räkning       | 101 635 |
| Summa                         | 101 635 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

|                                          | Not. | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |      |                          |                          |
| Årsavgifter                              | 2    | 3 458 512                | 3 341 652                |
| Övriga rörelseintäkter                   |      | 0                        | 37 152                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |      | <b>3 458 512</b>         | <b>3 378 804</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |      |                          |                          |
| Driftskostnader                          | 3    | -1 532 350               | -1 449 274               |
| Planerat underhåll                       |      | 0                        | 0                        |
| Löpande reparationer                     |      | -191 896                 | -165 778                 |
| Övriga kostnader                         | 4    | -141 035                 | -71 688                  |
| Personalkostnader                        | 5    | -65 710                  | -65 712                  |
| Fastighetsavgift/skatt                   |      | -116 951                 | -116 585                 |
| Avskrivningar                            | 7    | -1 240 343               | -923 835                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |      | <b>-3 288 285</b>        | <b>-2 792 872</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>170 227</b>           | <b>585 932</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                |      |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |      | 520                      | 62                       |
| Räntekostnader                           |      | -799 326                 | -584 954                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |      | <b>-798 806</b>          | <b>-584 892</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>-628 579</b>          | <b>1 040</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>-628 579</b>          | <b>1 040</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-628 579</b>          | <b>1 040</b>             |



## Balansräkning

|                                              | Not. | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |      |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      | 7    |                          |                          |
| Byggnader och mark                           |      | 51 602 242               | 52 213 917               |
| Tak, fönster och ventilation                 |      | 11 839 910               | 12 084 143               |
| Stambyte                                     |      | 17 176 618               | 3 029 150                |
| Hissar                                       |      | 237 854                  | 244 544                  |
| Torksåp                                      |      | 27 750                   | 37 000                   |
| Stormskada, vindskiva                        |      | 63 852                   | 79 815                   |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>           |      | <b>80 948 226</b>        | <b>67 688 569</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>80 948 226</b>        | <b>67 688 569</b>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |                          |                          |
| Övriga fordringar                            |      | 43 333                   | 42 813                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 0                        | 0                        |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |      | <b>43 333</b>            | <b>42 813</b>            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |      |                          |                          |
| Kassa och bank                               |      | 694 034                  | 887 393                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                  |      | <b>694 034</b>           | <b>887 393</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>737 367</b>           | <b>930 206</b>           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>81 685 593</b>        | <b>68 618 775</b>        |



## Balansräkning

|                                                             | Not. | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |      |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                                         |      |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |      |                          |                          |
| Medlemsinsatser                                             |      | 41 664 326               | 41 664 326               |
| Fond för yttre underhåll                                    |      | 0                        | 2 074                    |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                            |      | <b>41 664 326</b>        | <b>41 666 400</b>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |      |                          |                          |
| Balanserat resultat                                         |      | 730 214                  | 645 924                  |
| Årets resultat                                              |      | -628 579                 | 1 040                    |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                             |      | <b>101 635</b>           | <b>683 964</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |      | <b>41 765 961</b>        | <b>42 350 364</b>        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, långfristig del                              |      | 25 103 744               | 19 100 000               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |      | <b>25 103 744</b>        | <b>19 100 000</b>        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering |      | 12 217 256               | 6 500 000                |
| Leverantörsskulder                                          |      | 2 043 505                | 224 214                  |
| Förskottsbetalade avgifter                                  |      | 267 187                  | 233 580                  |
| Aktuella skatteskulder                                      |      | 13 099                   | 9 908                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 8    | 274 840                  | 200 708                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |      | <b>14 815 887</b>        | <b>7 168 410</b>         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |      | <b>81 685 592</b>        | <b>68 618 774</b>        |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                 | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                                 | 504 404           | 585 932          |
| Ökad medlemsinsats                                                              | 0                 | 0                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                      |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                   | 1 240 343         | 923 835          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 744 747</b>  | <b>1 509 767</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 520               | 62               |
| Erlagd ränta                                                                    | -799 326          | -584 954         |
|                                                                                 | -798 806          | -584 892         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>945 941</b>    | <b>924 875</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                            |                   |                  |
| Förändring av rörelsefordringar                                                 | -520              | -4 250           |
| Förändring av rörelseskulder                                                    | 25 372 220        | 109 289          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>26 317 641</b> | <b>1 029 914</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 14 790 000        | 1 886 068        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>14 790 000</b> | <b>1 886 068</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 11 725 000        | 1 600 000        |
| Amortering av lån                                                               | -4 000            | -2 500 000       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                | <b>11 721 000</b> | <b>900 000</b>   |
| Årets kassaflöde                                                                | -193 359          | -1 756 154       |
| Likvida medel vid årets början                                                  | 887 393           | 2 643 547        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                             | <b>694 034</b>    | <b>887 393</b>   |



## Noter

### Not 1. Allmänna upplysningar

#### Valt redovisningsverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedanstående nyttjandeperioder används.

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Stomme och grund                        | 100 år |
| Installationer (ventilationskanaler)    | 100 år |
| Tak                                     | 80 år  |
| Stambyte                                | 50 år  |
| Fönster                                 | 50 år  |
| Takreovering                            | 50 år  |
| Fasad                                   | 50 år  |
| Inre ytskikt                            | 50 år  |
| Installationer (el, rör, värme)         | 50 år  |
| Installationer (ventilationsanläggning) | 50 år  |
| Reparation hissar                       | 40 år  |
| Reparation vindsvåning                  | 25 år  |
| Restpost                                | 40 år  |

|                                | 2025             | 2024             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 2. Årsavgifter</b>      |                  |                  |
| Årsavgifter                    | 3 061 094        | 2 907 828        |
| Hysesintäkter                  | 342 171          | 320 230          |
| Hysesintäkter, lokaler moms    | 0                | 41 595           |
| Hysesintäkter, lokaler ej moms | 1 260            | 1 260            |
| Hysesintäkter, förråd          | 5 400            | 5 400            |
| Garage och p-platser           | 26 250           | 26 000           |
| Säkerhetsdörrar                | 6 600            | 6 490            |
| Överlåtelseavgift              | 10 215           | 13 772           |
| Övriga fakturerade kostnader   | 4 085            | 16 815           |
| Öres- och kronutjämning        | 137              | 62               |
| Kravavgifter                   | 1 300            | 2 200            |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 458 512</b> | <b>3 341 652</b> |



|                                                                                            | 2025              | 2024              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not. 3 Driftskostnader</b>                                                              |                   |                   |
| Förvaltning, skötsel                                                                       | -234 764          | -196 067          |
| Hissbesiktning                                                                             | -6 023            | -4 110            |
| Hissar                                                                                     | -44 731           | -27 598           |
| Fastighetsel                                                                               | -232 009          | -194 349          |
| Fjärrvärme                                                                                 | -459 156          | -420 109          |
| Sophantering                                                                               | -78 342           | -95 643           |
| Vatten och avlopp                                                                          | -274 990          | -260 622          |
| Fastighetsförsäkring                                                                       | -50 078           | -46 723           |
| Bredband                                                                                   | -12 544           | -16 112           |
| Förvaltning, administrativ                                                                 | -110 268          | -105 012          |
| Snöröjning                                                                                 | 0                 | -10 431           |
| Revision                                                                                   | -3 750            | -21 547           |
| Hyressättningsavgift                                                                       | -720              | -576              |
| OVK                                                                                        | -24 375           | -49 639           |
| Möteskostnader                                                                             | -600              | -736              |
| <b>Summa</b>                                                                               | <b>-1 532 350</b> | <b>-1 449 274</b> |
| <b>Not. 4 Övriga kostnader</b>                                                             |                   |                   |
| Förbrukningsmaterial                                                                       | 0                 | -125              |
| Annonsering                                                                                | 0                 | -2 770            |
| Övriga fastighetskostnader                                                                 | -11 187           | -51 880           |
| Kreditupplysningar                                                                         | -1 050            | -2 275            |
| Porto                                                                                      | 0                 | -207              |
| Kopieringskostnader                                                                        | -3 500            | -5 540            |
| Serviceavgift till<br>branschorganisationer                                                | -5 270            | -5 850            |
| Bankkostnader                                                                              | -120 028          | -3 040            |
| Bolagsverket                                                                               | 0                 | 0                 |
| Justerings skatter                                                                         | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                                               | <b>-141 035</b>   | <b>-71 687</b>    |
| <b>Not. 5 Löner och arvode</b>                                                             |                   |                   |
| <i>Löner och styrelsearvode</i>                                                            |                   |                   |
| Styrelsearvode                                                                             | -50 002           | -50 002           |
| <i>Summa löner och styrelsearvode</i>                                                      | <i>-50 002</i>    | <i>-50 002</i>    |
| <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                                             |                   |                   |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                                    | -15 710           | -15 710           |
| <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i> | <i>-65 712</i>    | <i>-65 712</i>    |



|                                                                      |           |             | 2025                 | 2024                    |                      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Not. 6 Skulder till kreditinstitut                                   |           |             |                      |                         |                      |
| Långivare                                                            | Räntesats | Konv. datum | Belopp<br>2025-12-31 | Nästa års<br>amortering | Belopp<br>2024-12-31 |
| Stadshypotek                                                         | 3,77%     | 2026-01-30  | 3 500 000            | 0                       | 3 500 000            |
| Stadshypotek                                                         | 3,13%     | 2028-01-30  | 6 500 000            | 0                       | 6 500 000            |
| Stadshypotek                                                         | 3,93%     | 2026-01-30  | 7 000 000            | 0                       | 7 000 000            |
| Stadshypotek                                                         | 1,38%     | 2027-01-30  | 7 000 000            | 0                       | 7 000 000            |
| Stadshypotek                                                         | 2,84%     | 2026-12-01  | 1 600 000            | 0                       | 1 600 000            |
| Stadshypotek                                                         | 3,09%     | 2029-09-30  | 1 596 000            | 16 000                  | -                    |
| Stadshypotek                                                         | 3,09%     | 2029-09-30  | 3 125 000            | 31 252                  | -                    |
| Stadshypotek                                                         | 3,23%     | 2029-10-30  | 3 125 000            | 31 252                  | -                    |
| Stadshypotek                                                         | 3,40%     | 2029-12-01  | 3 875 000            | 38 752                  | -                    |
|                                                                      |           |             | 37 321 000           | 117 256                 | 25 600 000           |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                       |           |             | 25 103 744           |                         | 13 500 000           |
| Nästa års amortering                                                 |           |             | 117 256              |                         | 0                    |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                       |           |             | 12 100 000           |                         | 12 100 000           |
| Genomsnittsränta vid årets utgång, %                                 |           |             | 3,10%                |                         | 3,01%                |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                         |           |             | 469 024              |                         | 0                    |
| Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till |           |             | 36 734 720           |                         | 25 600 000           |
| Not. 7 Avskrivningar                                                 |           |             |                      |                         |                      |
| Mark                                                                 |           |             | 15 405 227           |                         | 15 405 227           |
| Stomme och grund                                                     |           |             | 24 809 452           |                         | 24 809 452           |
| Ackumulerade avskrivningar                                           |           |             | -5 208 191           |                         | -4 960 096           |
| Årets avskrivning                                                    |           |             | -248 095             |                         | -248 095             |
| Tak                                                                  |           |             | 661 337              |                         | 661 337              |
| Ackumulerade avskrivningar                                           |           |             | -16 012              |                         | -8 006               |
| Årets avskrivning                                                    |           |             | -8 006               |                         | -8 006               |
| Fasad                                                                |           |             | 2 860 991            |                         | 2 860 991            |
| Ackumulerade avskrivningar                                           |           |             | -114 440             |                         | -57 220              |
| Årets avskrivning                                                    |           |             | -57 220              |                         | -57 220              |
| Inre ytskikt                                                         |           |             | 6 575 986            |                         | 6 575 986            |
| Ackumulerade avskrivningar                                           |           |             | -263 040             |                         | -131 520             |
| Årets avskrivning                                                    |           |             | -131 520             |                         | -131 520             |



|                                                   | 2025       | 2024      |
|---------------------------------------------------|------------|-----------|
| Installationer (el, rör, värme och ventilationer) | 5 764 664  | 5 764 664 |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -230 586   | -115 293  |
| Årets avskrivning                                 | -88 617    | -115 293  |
| Reparation vindsvåning                            | 1 147 154  | 1 147 154 |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -676 790   | -630 904  |
| Årets avskrivning                                 | -45 886    | -45 886   |
| Fönster                                           | 4 440 598  | 4 440 598 |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -177 624   | -88 812   |
| Årets avskrivning                                 | -88 812    | -88 812   |
| Takrenovering (2019/2020)                         | 2 516 339  | 2 516 339 |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -100 654   | -50 327   |
| Årets avskrivning                                 | -50 327    | -50 327   |
| Ventilationsanläggning                            | 888 120    | 888 120   |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -35 524    | -17 762   |
| Årets avskrivning                                 | -17 762    | -17 762   |
| Ventilationskanaler och<br>ventilationshus        | 4 144 557  | 4 144 557 |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -82 892    | -41 446   |
| Årets avskrivning                                 | -41 446    | -41 446   |
| Hissar                                            | 230 592    | 230 592   |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -23 060    | -17 295   |
| Årets avskrivning                                 | -5 765     | -5 765    |
| Hissar Ölandsgatan                                | 37 012     | 37 012    |
| Ackumulerade avskrivningar                        | 0          | 0         |
| Årets avskrivning                                 | -925       | 0         |
| Stambyte                                          | 17 626 562 | 3 108 109 |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -97 412    | -35 250   |
| Årets avskrivning                                 | -352 532   | -62 162   |
| Stormskada, vindskiva                             | 79 815     | 79 815    |
| Ackumulerade avskrivningar                        | 0          | 0         |
| Årets avskrivning                                 | -15 963    | 0         |
| Torkskåp                                          | 46 250     | 46 250    |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -9 250     | 0         |
| Årets avskrivning                                 | -9 250     | -9 250    |



|                                      | 2025              | 2024              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Restpost                             | 2 049 649         | 2 049 649         |
| Akkumulerade avskrivningar           | -86 937           | -67 687           |
| Årets avskrivning                    | -51 506           | -19 250           |
| <b>Summa</b>                         | <b>80 948 226</b> | <b>67 688 569</b> |
| <b>Not. 8 Upplupna kostnader</b>     |                   |                   |
| Upplupna räntekostnader              | 160 537           | 100 423           |
| Upplupna kostnader fastighetsskötsel | 28 609            | 20 719            |
| Upplupna kostnader fjärrvärme        | 64 975            | 58 990            |
| Upplupna kostnader el                | 20 719            | 20 576            |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>      | <b>274 840</b>    | <b>200 708</b>    |
| <b>Not. 9 Ställda säkerheter</b>     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar               | 34 752 000        | 34 752 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>      | <b>34 752 000</b> | <b>34 752 000</b> |



## UNDERSKRIFTER

---

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-03-31

### STYRELSEN FÖR BRF LINDBLAD 1

Genom digital signatur, Karlskrona 2026

Peter Hedman  
Ordförande

Christin Deraed

Rebecka Flydén

Elin Karlsson

Elias Anessiadis

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur, Lenhovda 2026

Berit Danielson  
Av föreningen utsedd revisor



# Deltagare

**PH KONSULT & FÖRVALTNING AB** 556914-1517 Sverige

**BRF LINDBLAD 1** 769626-7298 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2026-04-08 08:29:24 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER HEDMAN SURLIEN  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199002225838

Peter Hedman  
Styrelseordförande  
peterhedman@live.se  
19900222-5838

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 165.225.194.176

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2026-04-01 20:52:32 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lizzie Christin Deraed  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196709203308

Christin Deraed  
Vice ordförande  
christin.deraed@hotmail.se  
19670920-3308

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.210.188.53

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2026-04-08 08:13:59 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN KARLSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199002123165

Elin Karlsson  
Sekreterare  
elin.karlssonnutrition@gmail.com  
19900212-3165

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.203.23.18

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2026-04-01 08:49:00 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: REBECCA FLYDÉN  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 200203224423

Rebecca Flydén  
Styrelseledamot  
rebecca.flyden@gmail.com  
20020322-4423

### *Signerat med Svenskt BankID*

---

#### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elias Konstantin Anessiadis  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198402153335

Elias Anessiadis  
Styrelseledamot  
elias\_8402@hotmail.com  
19840215-3335

*2026-04-01 17:29:06 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 172.226.48.73

**EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB** 5567941694 Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

---

#### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson  
Av föreningen utsedd revisor  
berit.danielson@gmail.com  
19651118-2765

*2026-04-13 06:16:34 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.44.230.106

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Brf Lindblad 1, 769626-7298

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Lindblad 1 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

### STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### UTTALANDE:

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lindblad 1 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

## STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

## REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

## UTTALANDE:

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Genom digitalt signatur  
Lenhovda 2026

Berit Danielsson  
Ekonomitjänst B. Danielsson AB

## Deltagare

**PH KONSULT & FÖRVALTNING AB** 556914-1517 Sverige

**EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB** 5567941694 Sverige

***Signerat med E-signering***

***2026-04-20 14:22:40 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Berit Danielsson

Av föreningen utsedd revisor

berit.danielson@gmail.com

19651118-2765

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.44.230.106



|                                         |                                        | Budget           | Budget           | Utfall           | Budget           | Utfall           |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                         |                                        | 2026             | 2025             | 2024             | 2024             | 2023             |
|                                         |                                        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        |
| Konto                                   | Kontotext                              | Intäkter         | Intäkter         | Intäkter         | Intäkter         | Intäkter         |
| 3011                                    | Hysesintäkter                          | 343 000          | 342 000          | 320 230          | 410 000          | 391 022          |
| 3012                                    | Hysesintäkter lokaler (momspliktig)    | 0                | 0                | 41 595           | 45 000           | 39 614           |
| 3013                                    | Hysesintäkter förråd (momsfri)         | 0                | 1 236            | 1 260            | 1 200            | 1 260            |
| 3015                                    | Hysesintäkter garage och p-platser     | 24 000           | 24 000           | 26 000           | 24 000           | 24 000           |
| 3016                                    | Hysesintäkter övriga objekt            | 5 400            | 0                | 5 400            | 0                | 4 500            |
| 3020                                    | Årsavgifter                            | 3 061 000        | 3 061 000        | 2 907 828        | 2 700 000        | 2 713 279        |
| 3026                                    | Säkerhetsdörrar                        | 6 600            | 8 500            | 6 490            | 8 500            | 8 030            |
| 3290                                    | Överlåtelseavgift                      | 8 000            | 8 000            | 13 772           | 8 000            | 11 498           |
| 3540                                    | Påminnelseavgifter                     | 0                | 0                | 2 200            | 0                | 2 100            |
| 3590                                    | Övriga intäkter                        | 0                | 0                | 16 815           | 0                | 16 518           |
| 3740                                    | Öres- och kronutjämning                | 0                | 0                | 62               | 0                | 11               |
| 3990                                    | Övriga ersättningar                    | 0                | 0                | 37 152           | 0                | 0                |
| 8314                                    | Skattefria ränteintäkter               | 0                | 0                | 62               | 0                | 696              |
| <b>Summa intäkter</b>                   |                                        | <b>3 448 000</b> | <b>3 444 736</b> | <b>3 378 867</b> | <b>3 196 700</b> | <b>3 212 529</b> |
| Konto                                   | Kontotext                              | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        |
| 4141                                    | OVK / Energideklaration                | 0                | 30 000           | 49 639           | 0                | 0                |
| 4142                                    | Hissbesiktning                         | 0                | 4 000            | 4 110            | 4 000            | 3 835            |
| <b>Summa obligatoriska besiktningar</b> |                                        | <b>0</b>         | <b>34 000</b>    | <b>53 749</b>    | <b>4 000</b>     | <b>3 835</b>     |
| 4234                                    | Tvättutrustning reparation             | 10 000           | 10 000           | 4 922            | 10 000           | 76 750           |
| 4301                                    | Löpande reparationer                   | 75 000           | 75 000           | 114 606          | 150 000          | 45 362           |
| 4501                                    | Planerat underhåll                     | 0                | 0                | 0                | 0                | 82 571           |
| <b>Summa reparationer och underhåll</b> |                                        | <b>85 000</b>    | <b>85 000</b>    | <b>119 528</b>   | <b>160 000</b>   | <b>204 683</b>   |
| 4246                                    | Hiss                                   | 30 000           | 20 000           | 27 598           | 10 000           | 17 443           |
| 4611                                    | Fastighetsel                           | 210 000          | 257 500          | 194 349          | 250 000          | 198 220          |
| 4623                                    | Fjärrvärme                             | 450 000          | 493 000          | 420 109          | 461 000          | 385 906          |
| 4630                                    | Vatten                                 | 275 000          | 341 000          | 260 622          | 319 000          | 248 721          |
| 4640                                    | Sophämtning, ev. container mm          | 100 000          | 100 000          | 95 643           | 100 000          | 99 621           |
| 4711                                    | Försäkring                             | 47 000           | 40 000           | 46 723           | 43 000           | 37 481           |
| 4761                                    | TV-avgifter/Bredband                   | 20 000           | 41 000           | 16 112           | 40 000           | 40 226           |
| 4800                                    | Fastighetsavgift                       | 120 000          | 112 000          | 116 586          | 105 000          | 111 958          |
| 5190                                    | Övriga fastighetskostnader             | 30 000           | 15 000           | 51 881           | 30 000           | -336             |
| 5460                                    | Förbrukningsmaterial                   | 500              | 2 000            | 125              | 2 000            | 0                |
| 6450                                    | Diverse, oförutsett, möteskostnader mm | 2 500            | 5 000            | 736              | 5 000            | 1 791            |
| 6520                                    | Tryckning, kopiering                   | 5 000            | 5 000            | 5 540            | 5 000            | 3 410            |
| 6560                                    | Medlemsavgift Bostadsrätterna          | 6 000            | 6 000            | 5 850            | 6 000            | 5 850            |
| 6993                                    | Lämnade bidrag och gåvor               | 500              | 2 000            | 0                | 2 000            | 0                |
| <b>Summa driftskostnader</b>            |                                        | <b>1 296 500</b> | <b>1 439 500</b> | <b>1 241 873</b> | <b>1 378 000</b> | <b>1 150 291</b> |
| 4110                                    | Fastighetsskötsel, entreprenadkostnad  | 200 000          | 160 000          | 196 067          | 160 000          | 157 951          |
| 4752                                    | Hyressättningsavgift                   | 1 000            | 1 000            | 576              | 1 000            | 720              |
| 4781                                    | Förvaltning                            | 109 000          | 105 000          | 105 012          | 105 000          | 101 029          |
| 5164                                    | Snöröjning                             | 15 000           | 15 000           | 10 431           | 15 000           | 6 625            |
| 5910                                    | Annonsering                            | 3 000            | 0                | 2 770            | 0                | 2 250            |
| 6061                                    | Kreditupplysning UC                    | 3 000            | 3 000            | 2 275            | 3 000            | 1 750            |
| 6250                                    | Porto                                  | 500              | 0                | 207              | 0                | 0                |
| 6490                                    | Registreringsavgift                    | 1 000            | 1 000            | 0                | 1 000            | 0                |
| <b>Summa förvaltningskostnader</b>      |                                        | <b>332 500</b>   | <b>285 000</b>   | <b>317 338</b>   | <b>285 000</b>   | <b>270 325</b>   |
| 6410                                    | Styrelsearvode                         | 50 000           | 50 000           | 50 002           | 50 000           | 50 001           |
| 6421                                    | Revisionsarvode                        | 22 000           | 20 000           | 21 547           | 15 000           | 18 737           |
| 7510                                    | Arbetsgivaravgifter                    | 16 000           | 16 000           | 15 710           | 16 000           | 15 710           |
| <b>Summa arvode och revision</b>        |                                        | <b>88 000</b>    | <b>86 000</b>    | <b>87 259</b>    | <b>81 000</b>    | <b>84 448</b>    |

|                                                                 | Budget           | Budget         | Utfall         | Budget         | Utfall         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                 |                  |                |                |                |                |
|                                                                 | 2026             | 2025           | 2024           | 2024           | 2023           |
|                                                                 | 1/1-31/12        | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      |
| Konto Kontotext                                                 | Kostnader        | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      |
| 6570 Bankavgifter                                               | 3 500            | 3 000          | 3 040          | 3 000          | 2 977          |
| 8410 Räntor                                                     | 600 000          | 731 000        | 584 954        | 750 000        | 510 967        |
| 8423 Räntekostnader för skatter och avgifter                    | 0                | 0              | 0              | 0              | 464            |
| <b>Summa bank-, och räntekostnader</b>                          | <b>603 500</b>   | <b>734 000</b> | <b>587 994</b> | <b>753 000</b> | <b>514 408</b> |
| <b>Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond</b> | <b>1 042 500</b> | <b>781 236</b> | <b>971 125</b> | <b>535 700</b> | <b>984 539</b> |

Från detta belopp avgår amortering om 0kr/ år

|                                                                 |                |                |                |                |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 7821 Avskrivning på stomme och grund                            | 248 095        | 248 095        | 248 095        | 611 375        | 248 095        |
| 7822 Avskrivning reparation, vindvåning (start 2020)            | 45 886         | 45 886         | 45 886         | 37 200         | 45 886         |
| 7823 Avskrivning byggnadsinventarier                            | 62 162         | 62 162         | 62 162         | 0              | 7 050          |
| 7824 Avskrivning hissar                                         | 5 765          | 5 765          | 5 765          | 0              | 5 765          |
| 7825 Avskrivning tak (start 2020)                               | 8 006          | 8 006          | 8 006          | 40 800         | 8 006          |
| 7826 Avskrivningar på fasad                                     | 57 220         | 57 220         | 57 220         | 0              | 57 220         |
| 7827 Avskrivningar på inre ytskikt                              | 131 520        | 131 520        | 131 520        | 0              | 131 520        |
| 7828 Installationer (el, rör, värme och ventilationer)          | 115 293        | 115 293        | 115 293        | 0              | 115 293        |
| 7829 Avskrivningar på restpost                                  | 51 541         | 51 541         | 51 541         | 0              | 51 541         |
| 7830 Avskrivning fönster (start 2020)                           | 88 812         | 88 812         | 88 812         | 72 000         | 88 812         |
| 7831 Avskrivningar på takrenovering 2019/2020                   | 50 327         | 50 327         | 50 327         | 0              | 50 327         |
| 7832 Avskrivning ventilationsanläggning (start 2020)            | 17 762         | 17 762         | 17 762         | 14 400         | 17 762         |
| 7833 Avskrivning ventilationskanaler och ventilationsutrustning | 41 446         | 41 446         | 41 446         | 33 600         | 41 446         |
| 7834 Avskrivningar på torkskåp                                  | 9 250          | 9 250          | 9 250          | 0              | 0              |
| <b>Summa avskrivningar</b>                                      | <b>933 085</b> | <b>933 085</b> | <b>933 085</b> | <b>809 375</b> | <b>868 723</b> |
| 8860 Avsättn.föreningens rep.fond                               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Summa avsättning till yttre fond</b>                         | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

|                               |                  |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Överskott / Underskott</b> | <b>109 415</b>   | <b>-151 849</b>  | <b>38 040</b>    | <b>-273 675</b>  | <b>115 816</b>   |
| <b>Summa kostnader</b>        | <b>3 448 000</b> | <b>3 444 736</b> | <b>3 378 867</b> | <b>3 196 700</b> | <b>3 212 529</b> |



Konsult & Förvaltning  
Allt inom fastigheter

## OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

---

### 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 arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

### 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).

Föreningen är en juridisk person som kan teckna avtal i sitt namn, och rent praktiskt är det styrelsen som gör det.

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man 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.

### ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

### VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls 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 dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är viktigt att komma ihåg att även om föreningen har en förvaltare, är det medlemmarna som tillsammans äger fastigheterna, och styrelsen som bestämmer.

## VAD GÅR MÅNADSAVGIFTEN TILL?

Avgiften som betalas till föreningen kallas årsavgift, och fastställs av styrelsen. Denna ska täcka varje medlems andel av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten så som lånekostnader, värme, VA, reparationer av det gemensamma etc. Föreningen har framräknade andelstal som fördelar föreningens kostnader mellan medlemmarna.

## KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse. Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

## OM NÅGON INTE KAN BETALA

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. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

## FÖRSÄLJNING AV 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.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.



**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

[www.phforvaltning.se](http://www.phforvaltning.se)