

ÅRSREDOVISNING

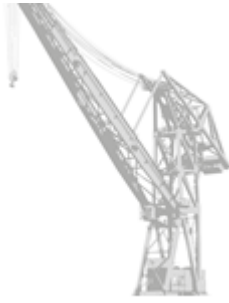
2025



Bostadsrättsföreningen Varvskranen

769633-1128





Dagordning

Enligt stadgarna §29

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
5. Vad av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragande av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisoreernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmande avslutande



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Varvskranen 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 högsta 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

Sid 2	Brf Varvskranen, vision
Sid 3-8	Förvaltningsberättelse
Sid 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
Sid 10	Resultaträkning
Sid 11-12	Balansräkning
Sid 13	Kassaflödesanalys
Sid 14-17	Noter
Sid 18	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, fastighetservice samt fastighetsutveckling



BRF VARVSKRANENS VISION ÄR ATT VI TILLSAMMANS STRÄVAR EFTER ETT TRIVSAMT BOENDE MED SUND EKONOMI FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

TRIVSAM

Vi uppfattar föreningen som lugn, säker och gemytligt präglad av gemenskap. Genom att följa föreningens trivselregler på ett bra sätt skapar vi trivsel i vårt boende. Fastigheterna förvaltas på ett sätt som bidrar till trivsel.

SUND EKONOMI

Säkra en sund och god ekonomi för föreningen för att hålla avgifterna för våra medlemmar så låga och så förutsägbara som möjligt, även över tid. Satsningar ska göras med klokhets och eftertanke som bidrar till långsiktig nytta för föreningens medlemmar.

HÅLLBAR

Vi värnar om miljön och gör investeringar för framtiden som gynnar kommande generationer. Att källsortera och arbeta med aktiva miljöåtgärder gör att vi gemensamt minskar föreningens miljöpåverkan.

FRAMTIDEN

För att möta framtiden ska vi göra de förändringar som krävs. Genom långsiktig planering och kloka investeringar säkerställer vi ett gott boende för oss själva och kommande generationer.

UTIFRÅN FÖRENINGENS VISION ARBETAR STYRELSEN ENLIGT NEDANSTÅENDE RIKTLINJER:

- Beslut som fattas ska alltid grundas i hur detta är ekonomiskt försvarbart och fördelaktigt för föreningen och oss som medlemmar,
- Hålla våra fastigheter i ett gott skick och att de underhålls enligt beslutad underhållsplan,
- Arbeta långsiktigt med föreningens lån och avtal för att skapa ekonomisk förutsägbarhet och stabilitet,
- Kommunicera och informera öppet och tydligt i syfte att skapa delaktighet,
- Genomföra trivselaktiviteter för att skapa en gemenskap och tillhörighet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarnas för nyttjande utan begränsning i tiden.

§1, Brf Varvskranen stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-04-27.

Nuvarande stadgar registrerades 2021-05-27.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Wiberg, ordförande	2026
Katarina Mansnérus	2027
Bo Lindahl	2027
Charlotte Ungsten	2026
Anton Carlheim (avflyttad 2025)	2026
Anton Widerberg	2027
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lindahl	2026
Annelie Midbris	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2026
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Styrelsen utgör valberedning och varje medlem har förslagsrätt på årsstämman

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-05-19



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos IF.

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

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Hector 8 & Havfrun 12	90 000 000 kr	71 000 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	90 000 000 kr	
Varav markvärde	19 000 000 kr	

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriande i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark med tillhörande taxeringsenhet bostadsbyggnad. Fastighetsskatt på lokal betalas årligen, 1% av taxeringsvärdet

Värdeår 2019

Karlskrona Hector 8 & Havfrun 12
Skepparegatan 5-7
Skepparegatan 9-11
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

1 rok	1 st	
2 rok	2 st	
3 rok	17 st	
4 rok	9 st	
5 rok	5 st	
	34 st	3 018 kvm

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 ingen överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf. 2024 9st

Tomtarea, Havfrun 12	1 031 kvm	
Tomtarea, Hector 8	862 kvm	
BOA (bostadsrätt)	3 018 kvm	
LOA	84,2 kvm	
Garageplatser	30 st	
Varav p-plats med laddmöjlighet	22 st	
Lokal (gym och övernattningsrum)	2 st	



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Vicevärd // felanmälan	Bo Lindahl
Teknisk förvaltning (tillsyn UC mm.)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	ALT
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Affärsverken
Fastighetsel	Affärsverken (bundet avtal 2026-10)

Enligt stämmobeslut har styrelsen ett pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2023
Energideklaration	2020
Radonmätning	-

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	33 316kr
----------------------	----------

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	30 639kr
--------------------	----------

Styrelsen har tillsammans med förvaltningen skapat en underhållsplan. Denna används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) är 74 787kr. Resultaträkningen visar en förlust om -2 128 125kr.

Föreningen gör avskrivningar om 2 448 942kr, och sätter av 150 000kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar årligen 303 500kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.



Inför 2025 gjordes ingen förändring av månadsavgiften, däremot gjorde styrelsen en översyn och revision av de utdebiterade kostnaderna för vatten samt hushållsel.

Inför kommande verksamhetsår 2026 förändras avgiften med +5% från 1 februari.

Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning tack vare bundet elavtal och god spridning på föreningens belåning. Budget innehåller avsättning till yttre fond, 150 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar med 2 448 942kr. Detta gemensamt ger ett budgeterat negativt resultat om -2 375 354kr.

Förlusten för 2025 samt budgeterat underskott för verksamhetsåret 2026 förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K3

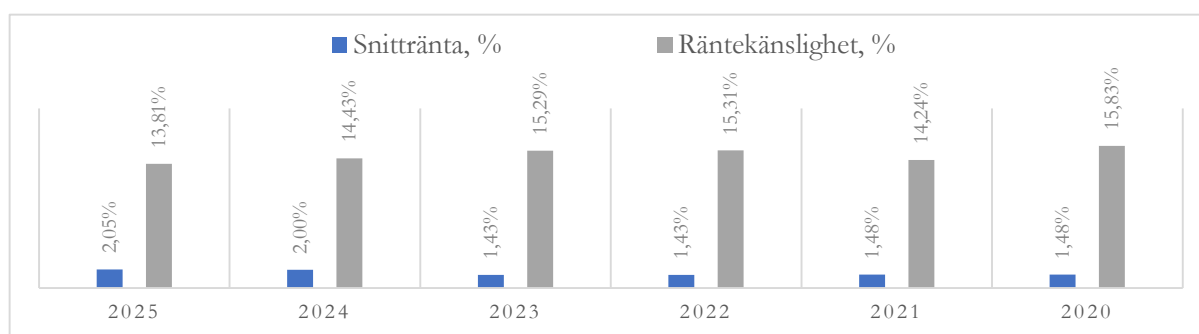
Under 2025 gick Bokföringsnämnden ut med beslut om att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar.

K3 är ett redovisningsregelverk som gör bostadsrättsföreningens bokföring tydligare och mer rättvis över tid. Med K3 kan föreningen undvika att stora underhållsprojekt, som till exempel stambyten och fasadbyten påverkar resultatet negativt i årsredovisningen. Istället räknas åtgärden som en tillgång som kan skrivas av, vilket balanserar föreningens ekonomi över tid. K3 blir obligatoriskt för att skapa jämförbarhet, transparens och långsiktig hållbarhet i hur bostadsrättsföreningar redovisar sin ekonomi.

BELÅNING

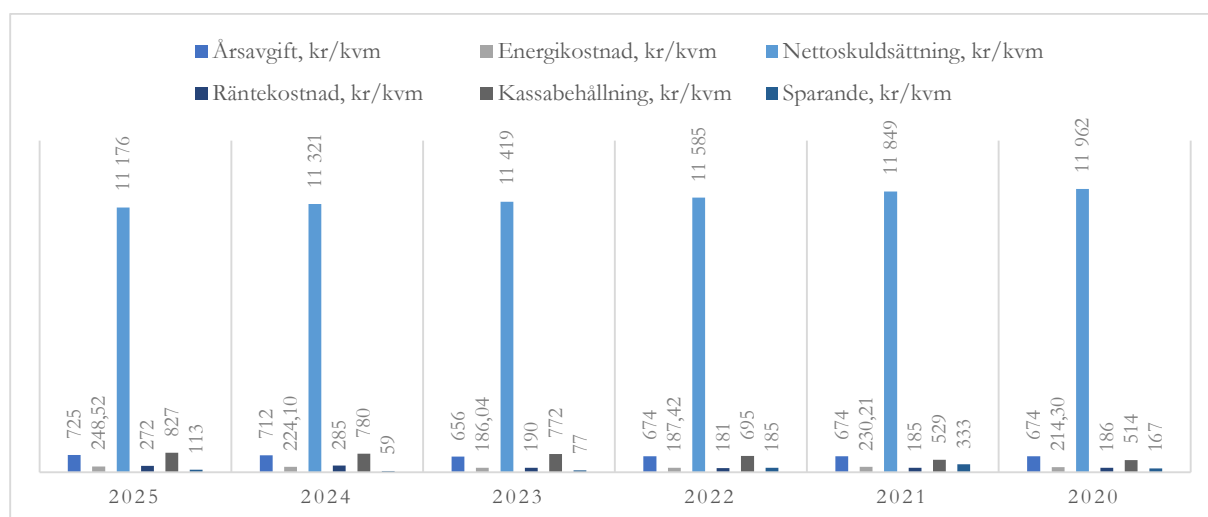
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Swedbank Hypotek	2028-01-25	2,89%	12 146 375	252 500
Handelsbanken	2028-01-30	2,96%	6 203 875	51 000
Swedbank Hypotek	2027-03-25	1,38%	6 294 625	0
Swedbank Hypotek	2029-01-29	1,54%	6 294 125	0
Swedbank Hypotek	2030-03-25	1,49%	6 294 625	0
			37 233 625 kr	303 500

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,05%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	36 930 125 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	303 500 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 696 021	2 601 209	2 472 789	2 489 090	2 856 890
Ränteintäkt, kr/kvm	8,51	18,82	7,75	0	0
Årsavgift, kr/kvm	725	712	656	674	656
Årsavgift, % andel av nettoomsätt.	81	83	82	82	82
Uppvärmning, kr/kvm	110	100	82	77	84
Elförbrukning, kr/kvm	56	58	47	46	72
Vatten, kr/kvm	83	66	56	64	74
Energi kostnad, kr/kvm	249	224	186	187	230
Räntekostnad, kr/kvm	272	285	190	181	185
Behållning yttre fond, kr/kvm	287	230	182	134	92
Avskrivning, kr/kvm	811	294	296	296	296
Årets resultat, kr	-2 128 125	-727 963	-375 381	-344 356	116 115
Årets kassaflöde, kr	74 787	26 107	238 322	572 742	1 033 213
Total låneskuld, kr	37 233 625	37 537 125	37 815 375	38 093 500	38 397 000
Skuldsättning, kr/kvm	12 003	12 101	12 191	12 280	12 378
Nettoskuldsättning, kr/kvm	11 176	11 321	11 419	11 585	11 849
Räntekänslighet, %	14%	14%	14%	15%	14%
Kassabehållning, kr/kvm	827	780	772	695	529
Sparande, kr/kvm	113	59	77	185	333
Balansomslutning, kr	124 966 234	127 387 600	128 322 937	128 999 520	129 617 353
Soliditet, %	69%	70%	70%	70%	70%
Likviditet, %	183%	13%	19%	175%	12%



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.

GENOMSNIITTSRÄNTA

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.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	90 541 033	714 960	-1 772 425	-727 963
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			0	
Balanseras i ny räkning			-727 963	727 963
Årets resultat, kr				-2 128 125
Belopp vid årets utgång	90 541 033	864 960	-2 650 388	-2 128 125

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-2 650 388 kr
Årets resultat	-2 128 125 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-150 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	30 639 kr
Summa	-4 897 874 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-4 897 874 kr
-------------------------	---------------

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



Resultaträkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	2 696 021	2 594 114
Övriga rörelseintäkter		0	7 095
Summa rörelseintäkter		2 696 021	2 601 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 339 127	-1 310 951
Planerat underhåll		-30 639	0
Löpande reparationer		-33 316	-28 861
Övriga kostnader	4	-61 574	-189 050
Personalkostnader	5	-64 803	-63 150
Fastighetsavgift/skatt		-50 269	0
Avskrivningar*	7	-2 448 942	-910 992
Summa rörelsekostnader		-4 028 670	-2 503 004
Rörelseresultat		-1 332 649	98 205
Finansiella poster			
Ränteintäkter		25 675	58 383
Räntekostnader		-821 151	-884 551
Summa finansiella poster		-795 476	-826 168
Resultat efter finansiella poster		-2 128 125	-727 963
Resultat före skatt		-2 128 125	-727 963
Årets resultat		-2 128 125	-727 963

*Under 2025 gick Bokföringsnämnden ut med beslut om att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar, vilket innebär att föreningens avskrivningar ökat. K3 är ett redovisningsregelverk som gör bostadsrättsföreningens bokföring tydligare och mer rättvis över tid. Med K3 kan föreningen undvika att stora underhållsprojekt, som till exempel stambyten och fasadbyten påverkar resultatet negativt i årsredovisningen. Istället räknas åtgärden som en tillgång som kan skrivas av, vilket balanserar föreningens ekonomi över tid. K3 blir obligatoriskt för att skapa jämförbarhet, transparens och långsiktig hållbarhet i hur bostadsrättsföreningar redovisar sin ekonomi.



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark		122 394 058	124 843 000
Laddinfrastruktur		0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		122 394 058	124 843 000
Summa anläggningstillgångar		122 394 058	124 843 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 840	59 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 733	64 213
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		76 573	123 783
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 495 603	2 420 817
<i>Summa kassa och bank</i>		2 495 603	2 420 817
Summa omsättningstillgångar		2 572 176	2 544 600
SUMMA TILLGÅNGAR		124 966 234	127 387 600



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 541 033	90 541 033
Fond för yttre underhåll		864 960	714 960
<i>Summa bundet eget kapital</i>		91 405 993	91 255 993
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 650 389	-1 772 425
Årets resultat		-2 128 125	-727 963
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 778 514	-2 500 388
Summa eget kapital		86 627 479	88 755 605
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del	6	36 930 625	18 883 375
Summa långfristiga skulder		36 930 625	18 883 375
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		303 000	18 653 750
Leverantörsskulder		733 265	660 461
Förskottsbetalda avgifter		208 042	200 808
Skatteskulder		-55 420	3 757
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 243	229 844
Summa kortfristiga skulder		1 408 130	19 748 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 966 234	127 387 600



Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 332 649	98 205
Intäkt, laddinfrastruktur	0	4 070
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 448 942	910 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 116 293	1 013 267
Erhållen ränta	25 675	58 383
Erlagd ränta	-821 151	-884 551
	-795 476	-826 168
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	320 817	187 099
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	47 210	46 382
Förändring av rörelseskulder	9 760	70 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 787	304 357
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-303 500	-278 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-303 500	-278 250
Årets kassaflöde	74 787	26 107
Likvida medel vid årets början	2 420 817	2 394 710
Likvida medel vid årets slut	2 495 604	2 420 817



Noter

Not 1. Allmänna upplysning

Redovisnings- och värderingsprinciper

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	125 år
Yttertak	30 år
Fasad	30 år
Trapphus ytskikt m.m	20 år
Innergård	25 år
Fönster och dörrar	40 år
Värme och sanitet, värmesystem	30 år
Värme och sanitet, stamnät	50 år
Ventilation	20 år
El och nätverk	50 år
Transport (hiss)	30 år
Styr och övervakning	30 år
Balkonger	50 år
Miljörum	25 år

Mark är inte föremål för avskrivning

	2025	2024
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	2 187 624	2 150 024
Garage, upplåten med bostadsrätt	180 000	180 000
Bredband	91 800	91 800
Övernattningslägenhet	10 800	9 000
Övrigt fakturerade avgifter	0	0
Överlåtelseavgifter	2 000	7 000
Utaviserade vattenkostnader, lgh	31 445	24 015
Utaviserade elkostnader, lgh samt laddinfrastruktur	192 048	131 774
Öres- och kronutjämning	4	1
Kravavgifter	300	500
Summa	2 696 021	2 594 114
Not. 2 Driftskostnader		
Hissar	-44 050	-57 258
Fastighetsel	-321 431	-312 200



	2025	2024
Fjärrvärme	-331 276	-308 969
Vatten och avlopp	-250 959	-229 789
Sophantering	-33 409	-48 110
Fastighetsförsäkring	-62 407	-59 152
Bredband	-101 096	-101 021
Förvaltning, administrativ	-44 484	-42 366
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-6 686	-4 985
Förvaltning, teknisk	-125 649	-119 664
Snöröjning	-13 930	-23 688
OVK	0	0
Summa	-1 339 127	-1 310 952
Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-11 971	-15 779
Förbrukningsmaterial	-7 214	-3 032
Kreditupplysningar	0	-2 100
Porto	0	0
Bolagsverket	-1 050	-800
Bankkostnader	-4 682	-4 316
Lämnade bidrag och gåvor	-6 055	-5 179
Konsultarvode	0	-112 637
Kopieringskostnader	-2 350	-2 345
Kontorsmaterial	-219	0
Hemsida	-1 159	-1 121
Förbrukningsinventarier	-879	-3 248
Självrisker vid skada	0	-13 144
Filter till ventilation	-25 995	-25 349
Summa	-61 574	-189 050
Not. 4 Löner och arvode		
<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-58 800	-52 500
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-58 800</i>	<i>-52 500</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-6 003	-5 850
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-64 803</i>	<i>-58 350</i>



			2025		2024
Not. 5 Skulder till kreditinstitut					
<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp 2025</i>	<i>Amortering</i>	<i>Belopp 2024</i>
Swedbank Hypotek	2,89%	2028-01-25	12 146 375	252 500	12 398 875
Handelsbanken	2,96%	2028-01-30	6 203 875	51 000	6 254 875
Swedbank Hypotek	1,38%	2027-03-25	6 294 625	0	6 294 625
Swedbank Hypotek	1,54%	2029-01-29	6 294 125	0	6 294 125
Swedbank Hypotek	1,49%	2030-03-25	6 294 625	0	6 294 625
			37 233 625	303 500	37 537 125
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			36 930 125		21 917 333
Nästa års amortering			303 500		303 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			0		24 847 167
Genomsnittsränta vid årets utgång, %			2,05%		2,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 214 000		1 214 000
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till			36 019 625		36 323 125
Not. 6 Materiella anläggningstillgångar					
Mark			22 000 000		22 000 000
Ingående anskaffningsvärden			108 000 000		108 000 000
<i>Förändring av anskaffningsvärden</i>					
Laddinfrastruktur			212 390		212 390
Ingående avskrivningar			-5 369 390		-4 452 294
<i>Förändring av avskrivningar</i>					
Inbetalning laddinfrastruktur			0		-4 070
Årets avskrivningar			-2 448 942		-913 026
Ackumulerade avskrivningar			-7 818 332		-5 369 390
Utgående anskaffningsvärden			122 394 058		124 843 000
Anskaffningsvärde stomme & grund			49 896 000		0
Ackumulerade avskrivningar			-2 382 534		0
Årets avskrivning			-510 897		0
Anskaffningsvärde yttertak			1 080 000		0
Ackumulerade avskrivningar			-51 570		0
Årets avskrivning			-44 714		0
Anskaffningsvärde fasad			8 640 000		0
Ackumulerade avskrivningar			-412 560		0
Årets avskrivning			-357 715		0



	2025	2024
Anskaffningsvärde ytskikt mm trapphus	1 080 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-51 570	0
Årets avskrivning	-79 110	0
Anskaffningsvärde innergård	2 160 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-103 140	0
Årets avskrivning	-114 270	0
Anskaffningsvärde fönster och dörrar	12 960 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-618 840	0
Årets avskrivning	-373 975	0
Anskaffningsvärde VS, värmesystem	3 240 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-154 710	0
Årets avskrivning	-134 143	0
Anskaffningsvärde VS, stamnät	5 400 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-257 850	0
Årets avskrivning	-119 585	0
Anskaffningsvärde ventilation	2 160 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-103 140	0
Årets avskrivning	-158 220	0
Anskaffningsvärde el och nätverk, stamnät	8 640 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-412 560	0
Årets avskrivning	-191 336	0
Anskaffningsvärde hiss	2 700 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-128 925	0
Årets avskrivning	-111 786	0
Anskaffningsvärde styr-, och övervakning	1 080 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-51 570	0
Årets avskrivning	-44 714	0
Anskaffningsvärde balkonger	8 640 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-412 560	0
Årets avskrivning	-191 336	0
Anskaffningsvärde miljörum	324 000	0
Ackumulerade avskrivningar	-15 471	0
Årets avskrivning	-17 141	0
Not. 7 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	39 205 000	39 205 000

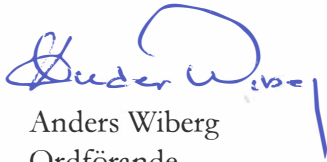


UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04

STYRELSEN FÖR BRF VARVSKRANEN

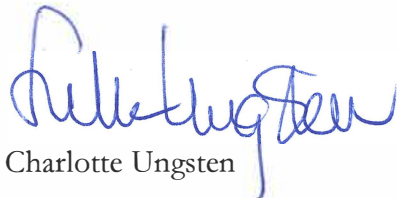
Karlskrona 2026-03-05

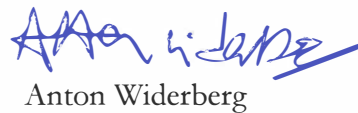

Anders Wiberg
Ordförande


Katarina Mansnérus


Bo Lindahl

Anton Carlheim


Charlotte Ungsten


Anton Widerberg

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2026-04-07

Genom digital signatur

Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-07 10:28:35 UTC

Undertecknare

Datum

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

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.44.230.106

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Varvskranen, 769633-1128

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Varvskranen 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.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisorn 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 revisorn 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.

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

UTTALANDE:

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Varvskranen 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.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

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

Lenhovda 2026-04-07
Genom digital signatur

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-07 10:28:10 UTC

Undertecknare

Datum

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

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.44.230.106



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
		2026	2025	2024	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3015	Garage	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
3020	Årsavgifter	2 187 000	2 148 941	2 150 024	2 034 999	2 034 999
3219	Fiber	92 000	92 000	91 800	91 800	91 800
3221	Vattenkostnader, utdebiterade	42 000	42 000	24 015	26 653	28 946
3222	Elkostnader, lägenheter utdebiterade	206 080	206 080	131 774	126 478	125 316
3223	Elkostnader, laddboxar utdebiterade	65 000	63 840	0	0	0
3250	Övernattningsslägenhet	7 000	9 000	9 000	6 900	6 700
3290	Överlåtelseavgift	5 000	5 000	7 000	6 000	3 000
3540	Påminnelseavgift	0	0	500	0	200
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	0	0	17 941
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	1	-42	-1
3990	Övriga ersättningar	0	0	7 095	0	0
8310	Ränteintäkter omsättningstillgångar	25 000	26 000	57 812	24 025	
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	571	0	0
Summa intäkter		2 809 080	2 772 861	2 659 592	2 496 814	2 488 901

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4301	Löpande reparationer	30 000	30 000	28 861	22 622	32 100
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		30 000	30 000	28 861	22 622	32 100
4780	Teknisk förvaltning	130 000	126 000	119 664	119 665	119 664
4781	Ekonomisk förvaltning	45 500	44 000	42 367	42 366	42 372
6061	Kreditupplysning/UC	1 500	1 500	2 100	1 050	1 225
5164	Snö och halka	20 000	20 000	23 688	11 697	17 440
6490	Registreringsavgift	800	800	800	0	800
Summa förvaltningskostnader		197 800	192 300	188 619	174 778	181 501
4142	Hissbesiktning	6 000	4 200	5 663	3 915	3 765
4141	OVK	0	0	0	81 656	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
4144	Övriga myndighetsbesiktningar (radon, r	0	0	0	0	0
	Besiktningar hänförliga till garantiförhåll	0	0	0	0	0
Summa besiktningar		6 000	4 200	5 663	85 571	3 765
4246	Hissar / reparation	15 000	15 000	51 595	6 600	6 600
4611	Fastighetsel	375 000	360 000	312 200	273 798	267 956
4623	Fjärrvärme	346 000	346 000	308 969	254 656	239 428
4630	Vatten/Avlopp	255 000	255 000	229 789	201 777	199 299
4640	Sophämtning, ev. container mm	50 000	50 000	48 110	49 940	50 070
4711	Försäkring	62 000	62 000	59 152	51 326	42 466
4761	Bredband	110 000	110 000	101 021	109 373	109 203
4800	Fastighetsavgift	55 000	55 000	54 026	52 038	0
5190	Övriga fastghetskostnader	15 000	15 000	0	16 450	82 535
5410	Förbrukningsinventarier	0	0	3 248	0	0
5460	Förbrukningsmaterial	3 000	2 000	3 032	3 476	1 557
5461	Filter / ventilation	25 000	25 349	25 349	0	0
5901	Hemsida	1 500	1 000	1 121	946	909
6110	Kontorsmaterial	500	500	0	429	0
6250	Porto	500	500	0	15	0
6320	Självrisker vid skada	0	0	13 144	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	5 000	5 000	4 985	4 672	9 658
6520	Tryckning, kopiering	2 500	2 500	2 345	2 260	2 063
6550	Konsultarvode / besiktning	100 000	100 000	112 637	16 125	61 159
6993	Lämnade bidrag och gåvor	5 000	2 500	5 179	4 931	5 056
Summa driftskostnader		1 426 000	1 407 349	1 335 902	1 048 811	1 077 958

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
		2026	2025	2024	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Styrelsearvode & lön Vicevärd	59 200	58 800	57 300	52 500	48 300
6421	Revisionsarvode	4 000	4 000	3 750	3 750	2 625
7510	Sociala avgifter	6 000	5 973	5 850	5 360	4 931
	Summa arvode och revision	69 200	68 773	66 900	61 610	55 856
6570	Bankavgifter	4 500	3 000	4 316	2 809	2 845
8410	Räntor	805 000	828 184	883 456	557 367	562 324
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	1 095	1 529	0
	Summa ränte-, och bankkostnader	809 500	831 184	888 867	561 705	565 169
	Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	270 580	239 055	144 780	541 717	572 552
	<i>Amortering</i>		303 500 kr/år			
	<i>Amorteringsgrad</i>		0,81 %			
	<i>Belåningsgrad</i>		12 101 kr/kvm			
	<i>Räntekänslighet (2024-12)</i>		14 %			
7821	Avskrivningar byggnader	0	864 000	864 000	864 000	864 000
7822	Stomme och grund	510 897	0	0	0	0
7823	Yttertak	44 714	0	0	0	0
7824	Fasad	357 715	0	0	0	0
7825	Trapphus ytskikt m.m	79 110	0	0	0	0
7826	Innergård (träddäck, tätskikt m.m)	114 270	0	0	0	0
7827	Fönster och dörrar	373 975	0	0	0	0
7828	Värme och sanitet, fjärrvärme	134 143	0	0	0	0
7829	Värme och sanitet, stamnät	119 585	0	0	0	0
7830	Ventilation	158 220	0	0	0	0
7831	El och nätverk	191 336	0	0	0	0
7832	Transport (hiss)	111 786	0	0	0	0
7833	Styr och övervakning	44 714	0	0	0	0
7834	Balkonger	191 336	0	0	0	0
7835	Miljörum	17 141	0	0	0	0
7836	Avskrivning laddboxar	46 992	46 992	46 992	53 098	53 098
	Summa avskrivningar	2 495 934	910 992	910 992	917 098	917 098
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	150 000	150 000	0	0	0
	Summa avsättning till yttre font	150 000	150 000	0	0	0
	Överskott / Underskott	-2 375 354	-821 937	-766 212	-375 381	-344 546
	Summa kostnader	2 809 080	2 772 861	2 659 592	2 496 814	2 488 901



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