

2025

Bostadsrättsföreningen

Villa Fehr i Nättraby

769624-6292



DAGORDNING

ENLIGT STADGARNA §40

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
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 styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt anmält ärende enligt §39
18. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Villa Fehr 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 beslutande 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 anseende lägenhetens inredning och ytskiktet 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. 2-6	Förvaltningsberättelse
s. 7	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 8	Resultaträkning
s. 9-10	Balansräkning
s. 11	Kassaflödesanalys
s. 12-13	Noter
s. 14	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Budget verksamhetsåret 2026
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrätt

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

"Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Villa Fehr i Nätraby och styrelsen har sitt säte i Karlskrona kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare" §1, Stadgar för Brf Villa Fehr

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-13

Nuvarande stadgar registrerades 2023-03-13

Senaste registreringsbevis 2026-02-04

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mathias Roos, styrelseordförande	2026
Niclas Haakman	2026
Morgan Westerlund	2026
Hampus Lundin	2026
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Nelson	2026
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
John Enarsson	2026
Hampus Lundin	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ekonomitjänst B. Danielson	2026
Piha Dannemyr	2026
Jan-Åke Adolfsson	2026

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

INLEDNING OCH FÖRKLARING TILL ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningens siffror för räkenskapsåret 2025 har väsentligt ändrats sedan utgången av 2025 (se väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång). Resultatet för 2025 präglas av historiska förhållanden, där omfattande räntekostnader och redovisningstekniska poster inte speglar föreningens faktiska drift eller kassaflöde för verksamhetsåret 2026. Den nuvarande styrelsen har under slutet av 2025 samt början av 2026 sanerat föreningens ekonomi totalt.

De negativa utfallen är hänförliga till den tidigare styrelsens förvaltning. Den tidigare styrelsen, bestående av Torsten Kai-Larsen, Bitte Kai-Larsen och Björn Isaksson, försatte föreningen i en mycket ansträngd situation genom allvarliga brister i ekonomisk hantering och styrning. Under perioden sommaren 2023 till mars 2026 befann sig föreningen i praktiken på obestånd, och grundläggande föreningsrättsliga skyldigheter, såsom att kalla till stämmor i tid, efterlevdes inte. I april 2026 har de tre ovannämnda styrelseledamöterna polisanmälts.

Den nuvarande styrelsen, som tillträdde sommaren 2025, har genomfört ett omfattande arbete för att stabilisera föreningen. Under slutet av 2025 och början av 2026 genomfördes en fullständig finansiell omställning där samtliga tidigare lån och krav reglerades genom en förlikning, pantbrev frisläpptes och en långsiktigt hållbar finansiering etablerades hos en lokal bank.

Från och med mars 2026 är ekonomin i föreningen helt sanerad. Föreningen har idag ett konsoliderat föreningslån om 35 850 000 kr i nivå med den ekonomiska planen, en stabil driftsekonomi samt god likviditet med en betydande buffert. Bufferten är avsedd att hantera kvarstående åtgärder kopplade till Gamla Villa Fehr samt utgöra en trygghet vid oförutsedda händelser.

Föreningens finansiella struktur är därmed i grunden förändrad jämfört med vad som framgår av siffrorna för 2025. Den löpande verksamheten är i balans, fastigheten är färdigställd med endast mindre kvarvarande åtgärder och samtliga bostäder är upplättna.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Föreningens resultat för räkenskapsåret uppgår till -18 243 679 kr. Resultatet förklaras huvudsakligen av höga räntekostnader kopplade till den tidigare finansieringsstrukturen, vilka under 2025 uppgår till 17 752 594 kr, samt planenliga avskrivningar om 840 000 kr.

Dessa poster är i allt väsentligt hänförliga till historiska förhållanden och är inte representativa för föreningens nuvarande eller framtida ekonomiska situation. Avskrivningar påverkar inte likviditeten och de räntekostnader som belastat året har eliminerats genom den genomförda omstruktureringen.

Föreningens rörelseresultat före finansiella poster är i övrigt nära balans, vilket visar att den underliggande driftsekonomin är stabil.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Räkenskapsåret 2025 utgör föreningens andra hela verksamhetsår efter färdigställandet av fastigheten 2023. Under året har fokus legat på att stabilisera förvaltningen och hantera kostnadsbilden. Energideklaration har upprättats och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts med godkänt resultat.

Under slutet av året träffade föreningen en förlikning med kreditgivare avseende föreningens skulder. Föreningens medlemmar fattade samtidigt beslut om kapitaltillskott för att, tillsammans med ny finansiering, möjliggöra uppgörelsen och säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet.

I samband med detta uppläts även tidigare osålda lägenheter, vilket innebär att samtliga bostadsrätter nu är upplåtna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Förlikningen slutreglerades i mars 2026. Överenskommelsen innebar att föreningens räntebärande skulder reducerades från 100 590 000 kr till 35 850 000 kr. I samband med detta bortföll upplupna räntekostnader om 48 897 137 kr per balansdagen.

Som en följd av uppgörelsen kommer det bokförda värdet på fastigheten att justeras vid kommande bokslut. En nedskrivning bedöms ske till cirka 80 000 000 kr, vilket bättre speglar fastighetens värde och föreningens långsiktiga ekonomiska struktur.

Styrelsen bedömer att åtgärderna sammantaget innebär en väsentlig förstärkning av föreningens finansiella ställning genom minskad skuldsättning och därmed kraftigt reducerade räntekostnader, förbättrade kassaflöden och kraftigt stärkt soliditet.

FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska situation har förbättrats väsentligt till följd av den genomförda omstruktureringen. Den minskade skuldsättningen innebär lägre räntekostnader och stabilare kassaflöden.

Fokus framåt ligger på att anpassa ekonomin till den nya skuldnivån och säkerställa en långsiktigt hållbar avgiftsnivå. Fastigheten är nyproducerad med begränsat underhållsbehov på kort och medellång sikt, vilket skapar goda förutsättningar för en stabil och förutsägbar drift.

Föreningen har efter uppgörelsen god likviditet och en stabil buffert, vilket stärker motståndskraften mot framtida kostnadsförändringar. Sammantaget har föreningen från och med 2026 gått in i en finansiellt hållbar fas med goda förutsättningar för långsiktig stabilitet.

FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Folksam

Försäkringen gäller fullvärde varvid försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilken 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.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

På fastigheten har uppförts en byggnad med 20 lägenheter samt 12 atriumhus, vilka stod klart för inflyttning april 2023

Under räkenskapsåret 2025 var 27st lägenheter upplåtna med bostadsrätt.
5st lägenheter var ej upplåtna

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Västra Nättraby 6:96 Bruksvägen 7-23 (ojämna nummer) Bruksvägen 32-34 (jämna nummer)	3 061 000 kr	994 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	3 061 000 kr	
Varav markvärde	994 000 kr	
Byggnadsvärde	2 067 000 kr	
Statlig fastighetskatt för fastighet under uppförande är 1% av taxeringsvärdet Fastställd fastighetsskatt 2025	30 610 kr	
Atriumhus, 2 rok 82kvm		3 st
Atriumhus, 3 rok 94kvm		8 st
Atriumhus, 4 rok 112kvm		1 st
2 rok - 65kvm		2 st
2,5 rok - 65-68kvm		11 st
3,5 rok - 83-87kvm		7 st
	32 st	2570 kvm
Tomtarea	2 632 kvm	
BOA (bostadsrätt)	2 570 kvm	
LOA	2133 kvm	
P-plats med laddmöjlighet för elbil	10 st	

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

SÄKERHET & MILJÖ

Godkänd OVK-besiktning utförd
Energideklaration upprättad
Radonmätning ej utförd

NYCKELTAL

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 730 202	1 471 141	887 561	0
Årsavgift, kr/kvm	547	547	333	-
Årsavgift, kr/kvm (upplättna bostäder)	659	659	401	-
Årsavgift, % andel av nettoomsättning*	96%	96%	-	-
Elkostnad, kr/kvm	137	135	123	-
Vatten, kr/kvm	71	69	35	-
Fjärrvärme, kr/kvm	136	130	49	-
Energikostnad, kr/kvm*	344	334	207	-
Räntekostnad, kr/kvm	8 323	7 353	7 152	-
Taxeringsvärde, kr/kvm	1 191	1 191	1 191	-
Avskrivning, kr/kvm	327	327	218	-
Årets resultat, kr	-18 243 679	-17 577 498	-16 593 429	-2 021
Total låneskuld, kr	100 590 000	100 590 000	100 590 000	92 177 790
Skuldsättning, kr/kvm*	39 140	39 140	39 140	35 867
Skuldsättning, kr/kvm upplättna bostäder	47 159	47 159	47 159	
Nettoskuldsättning, kr/kvm	38 915	38 887	38 619	35 483
Räntekänslighet, %**	-	-	-	-
Kassabehållning, kr/kvm	225	253	521	384
Sparande, kr/kvm*	-6 772	-7 356	15 207	127
Balansomslutning, kr	165 692 194	166 593 054	168 308 386	48 876 056
Soliditet, %	10%	21%	41%	6%
Likviditet, %	1%	2%	9%	-44%

*Obligatoriska nyckeltal enligt BFNAR 2023:1

**Nyckeltal för 2022 till 2025 ej möjliga att ta fram, då lånen ej är placerade

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	68 852 963	0	-16 595 530	-17 577 498
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Förändring medlemsinsatser	-319 000			
Förändring av yttre fond		-487 500	487 500	
Balanseras i ny räkning			-17 577 498	17 577 498
Årets resultat, kr				-18 243 679
Belopp vid årets utgång	68 533 963	-487 500	-33 685 528	-18 243 679

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-33 685 528 kr
Avsättning till yttre fond	-102 800 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Årets resultat	-18 243 679 kr
Summa	-52 032 007 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Summa att disponera	-52 032 007 kr
Att balansera i ny räkning	-52 032 007 kr

Resultaträkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 471 893	1 471 141
Försäkringsersättningar		258 309	0
Summa rörelseintäkter		1 730 202	1 471 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 108 409	-1 231 733
Löpande reparationer		-78 765	-642 689
Planerat underhåll		0	-487 500
Övriga kostnader	3	-158 486	-161 794
Personalkostnader		-5 017	0
Fastighetsavgift/skatt		-30 610	0
Avskrivningar	4	-840 000	-840 000
Summa rörelsekostnader		-2 221 287	-3 363 716
Rörelseresultat		-491 085	-1 892 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-17 752 594	-15 684 923
Summa finansiella poster		-17 752 594	-15 684 923
Resultat efter finansiella poster		-18 243 679	-17 577 498
Resultat före skatt		-18 243 679	-17 577 498
Årets resultat		-18 243 679	-17 577 498

Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		165 004 593	165 844 593
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		165 004 593	165 844 593
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		25 000	25 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		165 029 593	165 869 593
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		84 040	74 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		84 040	74 100
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		578 561	649 361
<i>Summa kassa och bank</i>		578 561	649 361
Summa omsättningstillgångar		662 601	723 461
SUMMA TILLGÅNGAR		165 692 194	166 593 054

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		68 383 558	68 383 558
Fond för yttre underhåll		-384 700	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		67 998 858	68 383 558
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 788 328	-16 595 530
Årets resultat		-18 243 679	-17 577 498
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-52 032 007	-34 173 028
Summa eget kapital		15 966 851	34 210 530
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		100 590 000	100 590 000
Summa långfristiga skulder		100 590 000	100 590 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	8 310
Leverantörsskulder		116 587	597 672
Förskottsbetalade avgifter		0	0
Skatteskulder		62 629	22 080
Övriga skulder		58 990	62 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 897 137	31 102 341
Summa kortfristiga skulder		49 135 343	31 792 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 692 194	166 593 054

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-491 085	-1 892 575
Medlemsinsatser	0	-319 000
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	840 000	840 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 915	-1 371 575
Nedskrivning av fordran	0	0
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-17 752 594	-15 684 923
	-17 752 594	-15 684 923
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 403 679	-17 056 498
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-9 940	38 356
Förändring av rörelseskulder	17 342 819	16 331 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-70 800	-686 571
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-70 800	-689 183
Likvida medel vid årets början	649 361	1 338 544
Likvida medel vid årets slut	578 561	649 361

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2025	2024
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 405 433	1 405 434
Bredband	64 800	64 800
Försäljning el	625	873
Påminnelseavgifter	1 100	100
Öres- och kronutjämning	-65	-66
Summa	1 471 893	1 471 141
Not. 2 Driftskostnader		
Vatten och avlopp	-152 323	-147 389
Fastighetsel	-291 200	-286 908
Fjärrvärme	-289 329	-277 596
Sophantering	-48 922	-55 134
Bredband	-121 292	-121 450
Fastighetsförsäkring	-91 255	-65 148
Snöröjning	0	-10 501
Revision	-43 153	-100 313
Bokföring (tidigare förvaltare)	0	-125 000
Möteskostnader	-4 375	-1 990
Hissar	-12 900	-12 900
Hissbesiktning	-1 200	-
Ekonomisk förvaltning (nuvarande förvaltning)	-47 772	-27 404
Energideklaration	-4 688	-
OVK	0	-
Summa	-1 108 409	-1 231 733
Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga förvaltningskostnader	-73 721	-6 203
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Inkassoavgifter	-22 320	0
Övriga fastighetskostnader	-1 800	0
Redovisningstjänster	0	0

	2025	2024
Bankkostnader	-2 603	-1 416
Porto	-382	0
Vägavgifter	-2 660	-2 660
Konsultarvode	-5 000	-127 271
Kostnader tidigare förvaltare	0	-24 244
Företagsbot	-50 000	0
Summa	-158 486	-161 794
Not. 4 Byggnader och mark		
Pågående nybyggnation	161 311 909	161 311 909
Byggnation	4 123 869	4 123 869
Inköp tillval	1 808 815	1 808 815
<i>Förändring av avskrivningar</i>		
Ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-840 000
Årets avskrivning	-840 000	-560 000
Summa	165 004 593	165 844 593
Not. 5 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	106 250 000	106 250 000
Summa ställda säkerheter	106 250 000	106 250 000

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-04-28

Karlskrona 2026

Via digital signatur

Mathias Roos
Styrelseordförande

Niclas Haakman
Styrelseledamot

Morgan Westerlund
Styrelseledamot

Hampus Lundin
Styrelseledamot

Via digital signatur
Lenhovda 2026

Karlskrona 2026

Berit Danielsson
Ekonomitjänst B. Danielsson

Piha Dannemyr
Föreningsvald revisor

Karlskrona 2026

Jan-Åke Adolfsson
Föreningsvald revisor

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-22 07:05:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mathias Carl Johan Roos
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198201020479

Mathias Roos
Styrelseordförande
mathias.roos@yahoo.com
19820102-0479

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.230.178.163

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 12:05:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rune Niclas Haakman
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197105284074

Niclas Haakman
Styrelseledamot
niclas_haakman@hotmail.com
19710528-4074

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.75.200.32

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 11:34:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MORGAN VESTERLUND
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199302275533

Morgan Vesterlund
Styrelseledamot
westerlundmorgan@gmail.com
19930227-5533

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 46.59.83.250

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-28 13:44:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HAMPUS LUNDIN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199707240454

Hampus Lundin
Styrelseledamot
hampus.lundin7@gmail.com
19970724-0454

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.136.223

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-22 08:03:05 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

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-25 16:49:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Piha Annika Dannemyr
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195605175644

Piha Dannemyr
Föreningsvald revisor, intern
piha@dannemyr.se
19560517-5644

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.224.118.88

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-25 16:50:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ÅKE ADOLFSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195704093615

Jan-Åke Adolfsson
Föreningsvald revisor, intern
janakeadolfsson@gmail.com
19570409-3615

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.224.118.88

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 har (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.

Konto	Kontotext	Budget	Utfall	Utfall	Utfall	Ek. plan
		2026	2025	2024	2023	2023
		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
		Intäkter	Intäkter		Intäkter	Intäkter
3015	Hyra parkeringsplatser	14 000	0	0	0	115 200
3020	Avgifter	1 853 914	1 405 434	1 405 434	855 155	1 691 968
3120	Vidarebefodrade driftskostnader (El)	250 000	0	873	0	226 132
3121	Vidarebefodrade driftskostnader (Fjärrvärme)	200 000	0	0	0	213 125
3122	Vidarebefodrade driftskostnader (Vatten)	190 000	0	0	0	179 847
3219	Bredband	120 000	64 800	64 800	32 400	0
3540	Faktureringsavgifter	0	0	100	0	0
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	-65	7	0
	Räntekompensation	0	0	0	0	268 875
Summa intäkter		2 627 914	1 470 234	1 471 141	887 562	2 695 147

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4143	Energideklaration / OVK	0	4 688	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	4 688	0	0	0
4301	Löpande reparationer	25 000	78 765	119 980	0	25 700
4302	Vattenskada	0	0	522 709	0	0
4501	Planerat underhåll	0	0	487 500	0	0
Summa reparationer och underhåll		25 000	78 765	1 130 189	0	25 700
4110	Fastighetsskötsel	5 000	0	0	0	60 900
4781	Förvaltning ekonomi	48 000	47 772	27 404	0	27 400
5164	Snöröjning	13 000	0	10 501	0	12 900
6061	Kreditupplysning	500	0	0	0	0
6423	Bokföring, extern tjänst	0	0	125 000	0	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	1 000	1 800	0	65 546	0
0	Företagsbot	0	50 000	0	0	0
Summa fastighetsförvaltning		67 500	99 572	162 905	65 546	101 200
4246	Hiss	15 000	14 100	12 900	0	0
4611	Fastighetsel	278 000	291 200	286 908	262 526	241 482
4623	Fjärrvärme	259 000	289 329	277 596	104 493	228 475
4630	Vatten och avlopp	205 000	152 323	147 389	75 456	179 847
4640	Sophämtning	56 000	48 922	55 134	0	32 000
4711	Fastighetsförsäkring	65 500	91 225	65 148	0	54 500
4743	Välgavgift	3 000	2 660	2 660	0	0
4761	Bredband	121 000	121 292	121 450	66 829	0
4800	Fastighetsskatt	0	30 000	0	0	0
5160	Städning och renhållning	0	0	0	66 348	0
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	73 721	6 203	3 040	7 068
5410	Förbrukningsinventarier	0	0	0	2 684	0
5460	Förbrukningsmaterial	0	3 000	0	1 846	0
6310	Företagsförsäkringar	0	0	0	49 452	0
6370	Kostnader för bevakning och larm	0	0	0	2 194	0
6450	Möteskostnader	2 000	4 375	1 990	950	0
6530	Redovisningstjänster	0	0	0	83 580	0
6550	Konsultarvoden	0	5 000	127 271	0	0
6994	Kostnader tidigare förvaltare	0	0	24 245	0	0
Summa driftskostnader		1 009 500	1 127 147	1 128 894	719 398	743 372
6410	Styrelsearvode	10 000	0	0	0	9 600
6420	Revisionsarvode	7 500	0	100 313	0	9 600
7510	Arbetsgivaravgifter	3 500	0	0	0	0
7331	Skattefria bilsättningar	0	5 017	0	0	0
Summa arvode och revision		21 000	5 017	100 313	0	19 200

		Budget	Budget	Utfall	Utfall	Ek. plan
		2026	2025	2024	2023	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	2 000	2 000	1 416	1 270	0
8410	Räntor	1 053 990	33 439 618	15 684 055	0	1 613 250
8411	Räntekostnader för oblig., förlags, konvertib	0	0	0	17 808	0
8490	Övriga skuldrelaterade poster	0	0	868	570	0
Summa bank-, och räntekostnader		1 055 990	33 441 618	15 686 339	19 648	1 613 250
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		448 924	-33 286 573	-16 737 498	82 969	192 425
<i>Amortering avgår från detta belopp om fn. 717 000kr enligt ekonomisk plan</i>						
7821	Avskrivning byggnader	840 000	840 000	840 000	560 000	0
Summa avskrivningar		840 000	840 000	840 000	560 000	0
8860	Avsättning till yttre fond	102 800	102 800	0	0	102 800
Summa avsättning till yttre fond		102 800	102 800	0	0	102 800
Överskott / Underskott		-493 876	-34 229 373	-17 577 498	-477 031	89 625
Summa kostnader		2 627 914	1 470 234	1 471 141	887 562	2 695 147



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Villa Fehr, 769624-6292

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Villa Fehr 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 Villa Fehr 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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.

Via digital signatur
Lenhovda 2026

Berit Danielsson
Ekonomitjänst B. Danielsson

Karlskrona 2026

Jan-Åke Adolfsson
Föreningsvald revisor

Karlskrona 2026

Piha Dannemyr
Föreningsvald revisor

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-22 08:04:34 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

BRF VILLA FEHR I NÄTTRABY 769624-6292 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-25 08:59:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ÅKE ADOLFSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195704093615

Jan-Åke Adolfsson
Föreningsvald revisor, intern
janakeadolfsson@gmail.com
19570409-3615

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.234.211.75

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-25 16:51:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Piha Annika Dannemyr
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195605175644

Piha Dannemyr
Föreningsvald revisor, intern
piha@dannemyr.se
19560517-5644

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.224.118.88



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter