

ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Kyrkhultshus

769602-2198

DAGORDNING, ENLIGT STADGARNA 15§

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 styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Kyrkhultshus 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

s. 2-7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12	Kassaflödesanalys
s. 13-15	Noter
s. 16	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 åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning."

§1, Brf Kyrkhultshus stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-20

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1997-09-16

Nuvarande stadgar registrerades 2019-11-11

Föreningen har sitt säte i Olofströms kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dennis Faltz, ordförande	2026
Maria Runesson, sekreterare	2026
Petra Kimberg	2026
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Eriksson	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, alternativt en ledamot i gemenskap med extern firmatecknare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-02-27



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 Olofström Kyrkhult 1:116, med adress Holjevägen 1A-E, Olofströmsvägen 24A-G, 293 74 Kyrkhult.

Föreningens hus uppfördes 1991.

1 rok	2 st	
2 rok	4 st	
2 kok	4 st	
3 rok	5 st	
4 rok	4 st	
	19 st	1524 kvm
P-plats / Carport	8 st	
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st	
Total tomtarea	5 377 kvm	
Total BOA	1 524 kvm	
Total lokalarea	0 kvm	

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 2st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2024, 2st



TAXERINGSSINFORMATION

	Taxeringsvärde, totalt	Byggnadsvärde
Olofström Kyrkhult 1:116	5 691 000	4 418 000
Summa taxeringsvärde	5 691 000	
Varav markvärde	1 273 000	
Varav byggnadsvärde	4 418 000	

Fastighetsskatt 10 074kr/hus alternativt 0,75% av taxeringsvärdet. Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet

Fastställd fastighetsskatt 2025	43 128 kr
---------------------------------	-----------

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Kabel-TV och bredband	Olofströms Kraft AB

Enligt stämmobeslut har styrelsen 50% av gällande pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2024
Energideklaration	2019

HISTORIK:

2018	Installation av brandvarnare i samtliga lgh
2018	Nybyggnation av cykelskjul
2019	Ny värmepump
2021	Dörrbyte
2024	Ny värmepump
2025	Målning av fasader samt byte av dålig fasadpanel

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	10 808 kr
----------------------	-----------

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	13 250 kr
--------------------	-----------



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen visar för året ett svagt minusresultat, -59 316kr. Man gör avskrivningar om 350 845kr, och sätter av 200 000 kr 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 200 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

BUDGET

Inför 2026 beslutar man initialt om oförändrade avgifter.

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 200 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 350 845kr.

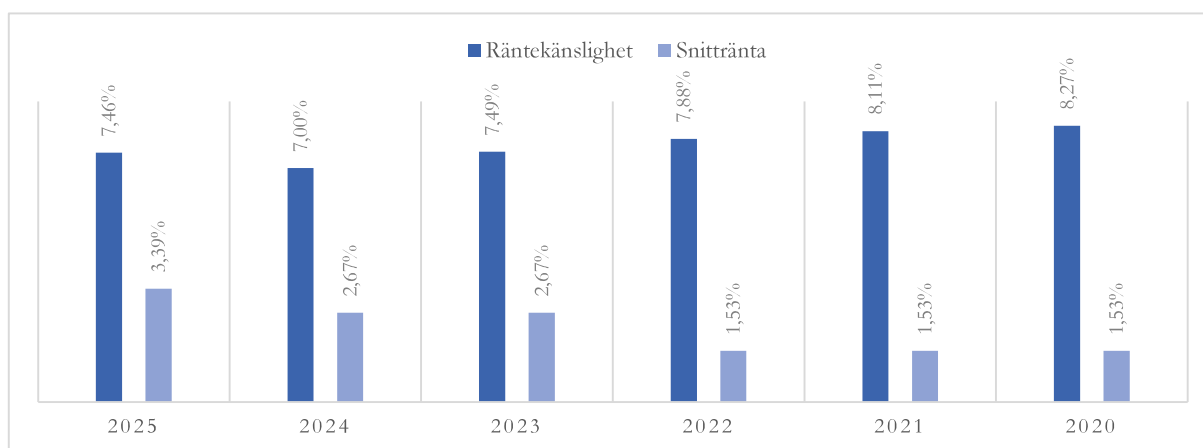
Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 235 265kr. Budget visar en förlust om -315 581kr.

Den budgeterade förlusten 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.

BELÅNING

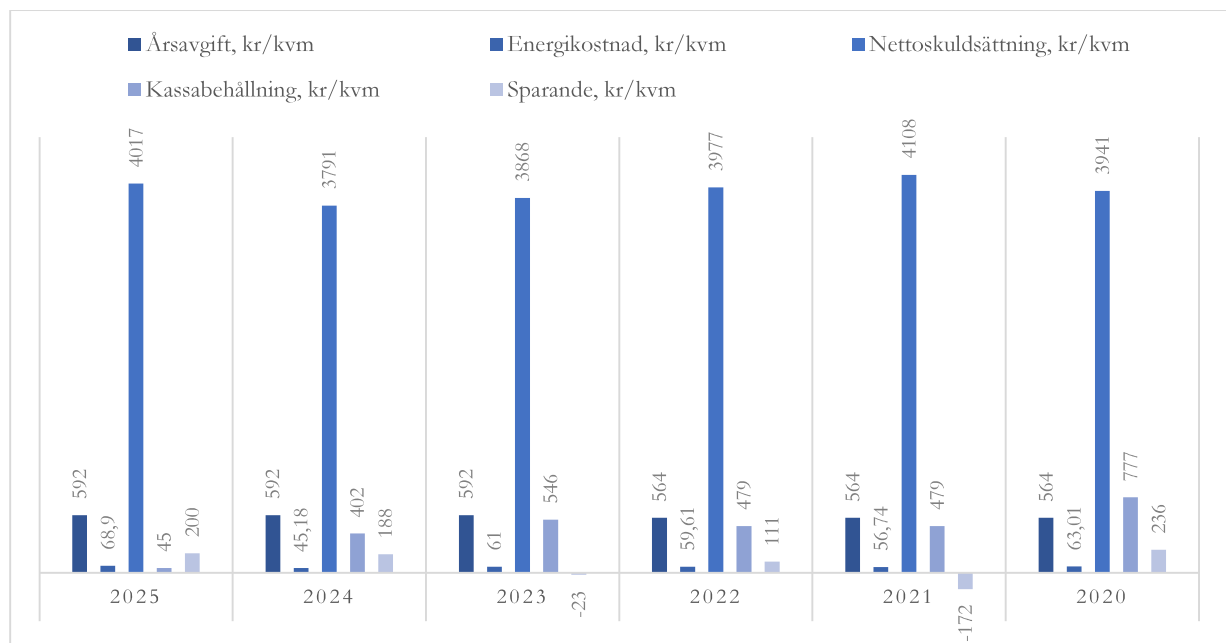
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Swedbank	2026-03-28	3,70%	2 271 252 kr	71 000
Handelsbanken	2026-06-30	4,95%	1 648 103 kr	58 000
Swedbank	2027-09-24	1,53%	2 271 252 kr	71 000
			6 190 607 kr	200 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	3,39%
Långfristiga skulder (långfristighet om två år eller mer)	2 271 252 kr
Kortfristiga skulder (långfristighet och amortering nästa verksamhetsår)	3 919 355 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	912 235	912 531	911 938	869 166	869 216
Ränteintäkt, kr/kvm	0,062	0,013	0	0	0
Årsavgift, kr/kvm	592	592	592	564	564
Årsavgift, % andel av nettoomsätt.	98	98	98	98	98
Elförbrukning, kr/kvm	7,44	6,37	6,63	5,81	5,69
Vatten, kr/kvm	61,46	57,37	54,40	53,79	51,06
Energikostnad, kr/kvm	68,90	45,18	61,00	59,61	56,74
Räntekostnad, kr/kvm	109,76	102,94	86,43	69,05	70,98
Taxeringsvärde, kr/kvm	3 734	3 734	3 431	3 431	3 431
Behållning yttre fond, kr/kvm	576	551	516	385	681
Avskrivning, kr/kvm	230	49	67	67	67
Årets resultat, kr	-1 800 212	48 694	73 395	67 203	-365 130
Årets likviditetsöverskott, kr	-544 023	-82 357	-34 463	169 801	-262 532
Total låneskuld, kr	6 190 607	6 390 607	6 590 607	6 790 607	6 990 607
Skuldsättning, kr/kvm	4 062	4 193	4 325	4 456	4 587
Nettoskuldsättning, kr/kvm	4 017	3 791	3 869	3977	4108
Räntekänslighet, %	7,46%	7,00%	7,49%	7,88%	8,11%
Kassabehållning, kr/kvm	45	402	456	479	479
Sparande, kr/kvm	200	188	-23	111	-172
Balansomslutning, kr	6 977 141	7 872 361	8 033 609	8 170 672	8 273 692
Soliditet, %	-6%	17%	16%	15%	14%
Likviditet, %	1%	24%	218%	35%	243%



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.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	41 400	839 996	439 947	48 694
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-162 607	162 607	
Balanseras i ny räkning			48 694	-48 694
Årets resultat, kr				-59 316
Belopp vid årets utgång	41 400	877 389	451 248	-59 316

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	451 248 kr
Årets resultat	-59 316 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-200 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	13 250 kr
Summa	205 182 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	205 182 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	1	912 235	912 531
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		912 235	912 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-297 842	-356 404
Planerat underhåll		-13 250	-162 607
Löpande reparationer		-10 808	-17 927
Övriga kostnader	3	-50 588	-20 180
Personalkostnader	4	-37 914	-31 737
Fastighetsavgift/skatt		-43 128	-43 128
Avskrivningar	6	-350 845	-75 000
Summa rörelsekostnader		-804 375	-706 983
Rörelseresultat		107 860	205 548
Finansiella poster			
Ränteintäkter		95	20
Räntekostnader		-167 271	-156 874
Summa finansiella poster		-167 176	-156 854
Resultat efter finansiella poster		-59 316	48 694
Resultat före skatt		-59 316	48 694
Årets resultat		-59 316	48 694



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		8 647 786	7 257 735
Fiberinstallation		0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		8 647 786	7 257 735
Summa anläggningstillgångar		8 647 786	7 257 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 018	1 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 018	1 369
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		69 233	613 257
<i>Summa kassa och bank</i>		69 233	613 257
Summa omsättningstillgångar		70 251	614 626
SUMMA TILLGÅNGAR		8 718 037	7 872 361



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		41 400	41 400
Fond för yttre underhåll		877 389	839 996
<i>Summa bundet eget kapital</i>		918 789	881 396
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		451 248	439 947
Årets resultat		-59 316	48 694
<i>Summa fritt eget kapital</i>		391 932	488 641
Summa eget kapital		1 310 721	1 370 037
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		2 200 252	3 919 355
Summa långfristiga skulder		2 200 252	3 919 355
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		3 990 355	2 471 252
Leverantörsskulder		1 119 579	4 777
Förskottsbetalda avgifter		72 840	82 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 290	24 450
Summa kortfristiga skulder		5 207 064	2 582 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 718 037	7 872 361



Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	107 860	205 548
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	350 845	75 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458 705	280 548
Erhållen ränta	96	20
Erlagd ränta	-167 271	-156 874
	-167 175	-156 854
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	291 530	123 694
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	351	3 891
Förändring av rörelseskulder	1 104 992	-9 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 396 873	117 643
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 740 896	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 740 896	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-544 023	-82 357
Likvida medel vid årets början	613 257	695 614
Likvida medel vid årets slut	69 234	613 257



Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgång	Avskrivningstid	Slutår
Stomme och grund	100 år	2091
Yttertak	30 år	Komponent avskriven
Fasad	30 år	Komponent avskriven
Utemiljö, parkering och gångar	50 år	2041
Fönster och dörrar	40 år	2031
Värme och sanitet, värmesystem	30 år	Komponent avskriven
Värme och sanitet, stammar VA	50 år	2041
El och nätverk	50 år	2041

Mark är inte föremål för avskrivningar

	2025	2024
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	902 387	902 387
Hysesintäkt, carport	9 600	9 897
Öres- och kronutjämning	48	47
Kravavgifter	200	200
Summa	912 235	912 531
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	-30 862	-58 110
Snöröjning	0	-158
Fastighetsel	-11 336	-9 706
Vatten och avlopp	-93 666	-87 438
Sophantering	-39 699	-39 909
Fastighetsförsäkring	-47 902	-45 681
Förvaltning	-37 308	-35 531
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-1 952	-1 180
Bredband	-31 367	-31 366
OVK	0	-43 575
Summa	-297 842	-356 404



Not. 3 Övriga kostnader

Övriga fastighetskostnader	-43 409	-13 852
Förbrukningsmaterial	-122	-772
Kreditupplysningar	-175	-175
Kontorsmaterial	-2 031	-31
Porto	-279	-216
Bolagsverket	0	-800
Kopieringskostnader	-2 100	-2 062
Bankkostnader	-2 472	-2 272
Summa	-50 588	-20 180

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-28 850	-24 150
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-28 850</i>	<i>-24 150</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-9 064	-7 487
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-37 914</i>	<i>-31 637</i>

Not. 5 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp 2025-12-31</i>	<i>Nästa års amortering</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>
Swedbank hypotek	3,70%	2026-03-28	2 271 252	71 000	2 342 252
Handelsbanken	4,95%	2026-06-30	1 648 103	58 000	1 706 103
Swedbank hypotek	1,53%	2027-09-24	2 271 252	71 000	2 342 252
			6 190 607	200 000	6 390 607
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 271 252		4 048 355
Nästa års amortering			200 000		200 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			1 590 103		2 142 252
Genomsnittsränta vid årets utgång, %			3,39%		2,67%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			600 000		600 000
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till			5 590 607		5 790 607



Not. 6 Materiella anläggningstillgångar		
Mark	589 000	589 000
Anskaffningsvärde Byggnader	0	8 411 000
Ackumulerade avskrivningar	-1 742 265	-1 667 265
Årets avskrivning	0	-75 000
Anskaffningsvärde Stomme och grund	4 626 050	0
Ackumulerade avskrivningar	-921 121	0
Årets avskrivning	-56 135	0
Anskaffningsvärde Fönster och dörrar	1 261 650	0
Ackumulerade avskrivningar	-1 261 650	0
Årets avskrivning	-168 406	0
Anskaffningsvärde Värme och sanitet, stamnät	841 100	0
Ackumulerade avskrivningar	-167 447	0
Årets avskrivning	-42 101	0
Anskaffningsvärde El och nätverk, stamnät	672 880	0
Ackumulerade avskrivningar	-133 981	0
Årets avskrivning	-33 681	0
Anskaffningsvärde Utemiljö, parkering och gångar	1 009 320	0
Ackumulerade avskrivningar	-200 972	0
Årets avskrivning	-50 522	0
Fiberinstallation	137 989	137 989
Ackumulerade avskrivningar	-137 989	-137 989
Årets avskrivning	0	0
Summa	6 906 890	7 257 735
Not. 7 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	10 931 000	10 931 000
Summa ställda säkerheter	10 931 000	10 931 000



UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-01-28

STYRELSEN FÖR BRF KYRKHULTSHUS

Genom digital signatur

Kyrkhult 2026-01-29

Dennis Faltz
Ordförande

Maria Runesson

Petra Kimberg

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur

Lenhovda 2026-01-29

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor



BRF KYRKHULTSHUS 769602-2198 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-29 15:04:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DENNIS FALTZ JOHANSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198506200792

Dennis Faltz Johansson
Styrelseordförande
dennisfaltz.kyrkhultshus@gmail.com
19850620-0792

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.88.5

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-29 10:54:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA RUNESSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197103113200

Maria Runesson
Styrelseledamot
mia71runesson@gmail.com
19710311-3200

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 79.171.251.72

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-29 13:12:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETRA KIMBERG
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197803043343

Petra Kimberg
Styrelseledamot
petrakimberg@hotmail.com
19780304-3343

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.240.66.203

Signerat med E-signering		2026-01-29 10:53:39 UTC	
Undertecknare		Datum	
Berit Danielsson			
Av föreningen utsedd revisor			
berit.danielson@gmail.com			
19651118-2765			
		Leveranskanal: E-post	
		IP-adress: 193.183.208.22	

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF KYRKHULTSHUS 769602-2198

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kyrkhultshus 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 Kyrkhultshus 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 revisionssed 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 2026-01-29
Genom digital signatur

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

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-29 10:36:45 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: 193.183.208.22

		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
3015	Hyra carport	9 600	9 600	9 897	9 600	9 303
3020	Årsavgifter	957 600	902 370	902 387	902 370	902 387
3540	Påminnelseavgifter	0	0	200	0	200
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	47	0	48
3990	Övriga ersättningar och intäkter	0	0	0	0	2 250
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	20	0	0
Summa intäkter		967 200	911 970	912 551	911 970	914 188

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	0	43 575	8 000	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	43 575	8 000	0
4301	Löpande reparationer	75 000	75 000	17 927	75 000	75 941
4501	Planerat underhåll	0	0	162 607	0	146 805
4550	Underhåll av huskropp utvändigt	0	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		75 000	75 000	180 534	75 000	222 746
4110	Fastighetsskötsel köpt tjänst	60 000	47 500	58 110	30 000	44 745
4781	Förvaltning	40 000	39 000	35 531	37 000	34 164
5164	Snöröjning	5 000	5 000	158	5 000	0
6061	Kreditupplysning, UC	1 000	1 000	175	1 000	175
6490	Registreringsavgift	900	1 000	800	1 000	800
Summa fastighetsförvaltning och skötsel		106 900	93 500	94 774	74 000	79 884
4611	Fastighetsel	11 000	10 500	9 706	10 000	10 103
4630	Vatten	94 500	89 000	87 438	83 000	82 903
4640	Sophämtning, ev. container mm	42 000	44 000	39 909	42 000	43 468
4711	Försäkring	46 000	40 000	45 681	40 000	35 636
4760	Tv, Bredband	32 000	34 000	31 366	33 000	33 980
4800	Fastighetsavgift	50 000	51 000	43 128	40 000	50 077
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	5 000	13 852	5 000	4 274
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	772	1 000	1 320
6110	Kontorsmateriel	500	400	31	400	14
6250	Porto	500	500	216	500	210
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	3 000	3 000	1 180	3 000	2 079
6520	Tryckning, kopiering	3 000	3 000	2 062	3 000	2 000
6550	Konsultarvoden, UH-plan	5 000	4 000	0	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	0	500	0	500	0
Summa driftskostnader		293 500	285 900	275 341	261 400	266 063
6410	Styrelsearvode	44 100	24 000	24 150	23 000	24 150
6421	Revisionsarvode	4 000	4 000	3 750	3 000	3 750
7510	Arbetsgivaravgifter	15 435	8 400	7 587	8 050	7 587
Summa arvode och revision		63 535	36 400	35 487	34 050	35 487
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 272	3 000	2 293
8410	Räntor	190 000	175 000	156 874	164 000	131 719
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgif	0	0	0	0	3
Summa bank-, och räntekostnader		193 000	178 000	159 146	167 000	134 015
Resultat före avskrivning och avsättning till y		235 265	243 170	123 694	292 520	175 992

<i>Årlig amortering</i>	226 000 kr/år
<i>Amorteringsgrad</i>	2,98 %
<i>Belåningsgrad</i>	4976 kr/kvm
<i>Sparande</i>	154 kr/kvm/år (riktvärde 150-300kr/kvm/år)
<i>Räntekänslighet, (bedömd 2025-12)</i>	8,40 %
<i>Kontosaldo (2025-11-20)</i>	61 969 kr

		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
7821	Avskrivning byggnader	0	75 000	75 000	75 000	75 000
	Stomme och grund	56 135	0	0	0	0
	Fönster och dörrar	168 406	0	0	0	0
	Värme och sanitet, stamnät	42 101	0	0	0	0
	El, stamnät	33 681	0	0	0	0
	Utemiljö, parkering och gångar	50 522	0	0	0	0
7823	Avskrivning fiber	0	0	0	27 600	27 597
Summa avskrivningar		350 846	75 000	75 000	102 600	102 597
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	200 000	200 000	0	200 000	0
Summa avsättning yttre fond		200 000	200 000	0	200 000	0
Överskott / Underskott		-315 581	-31 830	48 694	-10 080	73 395
Summa kostnader		967 200	911 970	912 551	911 970	914 188



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 överlätas 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.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se