



2025

Bostadsrättsföreningen

Lilla Holm i Karlskrona

769636-8682



ÅRSREDOVISNING

DAGORDNING

ENLIGT STADGARNA §32

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Lilla Holm i Karlskrona 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. 2-9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14	Kassaflödesanalys
s. 15-20	Noter
s. 21	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Om att bo i bostadsrättsförening

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-24

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-11-16

Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-17

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Kilströmskaj som projektet benämndes, är ritat av Wingårdh arkitektkontor med Gerth Wingårdh och Joakim Lyth som ansvariga arkitekter. Byggnationen av de tre trähusen samt en restauranglokal tog sin början 2019, och i december 2020 skedde inflyttning i de nya lägenheterna. Projektet drevs av Svensk Bostadsutveckling AB (SBU)

Dotterbolag till BRF Lilla Holm i Karlskrona är Kilströmsparkering AB, som förvaltar föreningens garage.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Ljungman Swärdh, ordförande	2027
Björn Linge, sekreterare	2027
Madeleine Stenström	2026
Glenn Sevestedt	2027
Magnus Lagström	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson	2026
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Lennartsson	2026
Maria B. Johnsson	2026

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Kontaktuppgifter till styrelsen finns i trapphusen 7A och 7B på bottenvåningen vid hissarna. I trapphus 7A har även styrelsen en egen brevlåda.

STYRELSEN HAR ORDET

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda möten.

Budgetmöte hölls med PH Förvaltning 2025-11-20 där budgeten för 2026 godkändes.

Medlemmar

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår till 72st

Under verksamhetsåret har fem överlåtelse genomförts och samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna.

Föreningen kommunicerar till samtliga medlemmar i första hand genom att publicera information på Ourliving och Facebook, och viktig information läggs i brevlådorna.

Evenemang

Styrelsen har arrangerat tre sammankomster under året för samtliga medlemmar.

Den 11/7 anordnades en sommarträff med bubbel och underhållning med musikquiz på däck. Medlemmarna tog med sig mat på skaldjurstema. Drycken finansierades av panten från medlemmarna i miljörummet. Cirka 40 medlemmar deltog.

Den 13/9 Träffades medlemmarna på däck och bjöds på smörgåstårter som var sponsrad av en medlem. Drycken finansierades åter igen av medlemmarnas pantinsamling från miljörummet. Även vid detta tillfälle underhållning med musikquiz.

Den 19/12 firades vårt 5-årsjubileum. Medlemmarna bjöds på julsinksmörgås, och tillhörande dryck finansierades av egna pantinsamlingen i miljörummet.

Vädret var inte det bästa, det regnade och blåste kallt, men 43 medlemmar deltog tappert ändå

Ekonomi

Omsättning av lån

Omsättning av lån 5 hos SEB (Eldfödd Fastigheter AB) genomfördes 2025-12-29 och beslutades om rörlig ränta tills vidare för större handlingsfrihet i samband med konkursen av Eldfödd Fastigheter AB.

Lån 2 (avgift C) hos SEB omsattes 2025-12-29 och beslutades om bunden ränta i två år. Inför omsättningen av lånet erbjöds medlemmarna att amortera sin andel frivilligt.

Justering av avgifterna beslutades att görs på avierna fr.o.m. februari 2026.

Avgiftsfri månad

Styrelsen beslutade att inte fakturera avgift A på hyresavin för juli månads avgift, då likviditeten över tid varit god, och valde ge tillbaka detta till medlemmarna som en sommarpresent.

Fastighet

Förbättringar/underhåll

De röda husen har fått nya stuprör för att leda bort vatten från ventilationen och fönster på markplan.

På altanytan har dåliga brädor bytts ut och entrédörrarna till 7A och 7B har lackats.

5-årsbesiktning

Genomfördes den 24 november (luft, rör och el), samt den 18 december (bygg).

Trädäcket, ventilationen i garaget samt hissen i 7B var de stora punkterna. 37 lägenheter besöktes i samband med besiktningen.

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)

OVK genomfördes i samtliga lägenheter och i restauranglokalen av Avent.

Information om underhåll etc.

USB-stickor distribuerades till samtliga lägenheter med praktisk information om underhåll i lägenheterna och diverse annan nyttig information.

Spindelsanering

Spindelsanering genomfördes under året.

Fönsterputsning

Som tidigare år handlades fönsterputsning upp både på våren och hösten.

Övrigt

Resturanglokalen

Den 6 oktober 2025 kom det föreningen tillkänna att Eldfödd Fastigheter AB, vilka äger restauranglokalen, var försatt i konkurs. Vid årets slut ligger ärendet fortsatt hos konkursförvaltaren.

FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Trygg Hansa.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Lillholmen 2, med adress Kilströmskajen 3–9, 371 36 Karlskrona.

Föreningens hus stod klar för inflyttning i december 2020.

LÄGENHETSFÖRDELNING

Lokal	1 st
1 rok, 35-36kvm	6 st
2 rok, 75-82kvm	4 st
3 rok, 77-140 kvm	28 st
4 rok, 116-148kvm	9 st
	48 st

Samtliga lägenheter, lokaler samt bokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret 2025 har 5st överlåtelse av bostadsrätt skett.

Tomtarea	3 589 kvm
BOA (bostadsrätt)	4 409 kvm
LOA (bostadsrätt)	243 kvm
LOA (garage med hyresrätt)	1395 kvm
Garageplatser	44 st
Varav plats med laddmöjlighet för elbil	26 st

MEDLEMMAR

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår vid årsskiftet 2025/2026 till 72st

Föreningen kommunicerar till samtliga medlemmar i första hand genom att publicera information i appen Ourliving

TAXERINGSinFORMATION

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Lillholmen 2	125 267 000 kr	106 847 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	125 267 000 kr	
Varav markvärde	18 420 000 kr	
Varav värde, bostäder	103 524 058 kr	
Varav värde, lokaler	3 322 942 kr	
Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriande i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad. Fastighetsskatt på lokal betalas årligen, 1% av taxeringsvärdet		
Fastställd fastighetsskatt 2025	214 749 kr	

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	KONE
Kabel-TV och bredband	Telenor
Elavtal	Affärsverken

FÖRVALTNINGAVTAL

Avtal om förvaltning av bostadsrättsföreningens hus finns med PH Konsult & Förvaltning AB. I uppdraget ingår såväl ekonomi, teknisk drift, jourtjänst, skötsel/underhåll/städning samt halkbekämpning och snöskottning.

Kilströmsparkering AB (dotterbolag avseende garaget) hanteras inom ramen för samma avtal.

ELPRISAVTAL

Föreningen har rörligt elpris från november 2023, vilket faktureras medlemmarna efter faktisk månadsförbrukning och självkostnadsprincip. Kostnaden uppdateras varje månad.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2025
Energideklaration	2020

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer och underhåll 204 935kr

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 0 kr

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör för räkenskapsåret 2025 en förlust på -2 615 061kr
Föreningens avskrivningar för byggnader och inventarier uppgår 3 393 853kr.

Byggnaden har delats upp i komponenter enligt Bokföringsnämndens rekommendation för K3. Byggnadens olika delar (ex. stomme, stammar, fasad, tak och fönster), har väsentligt olika lång nyttjandeperiod. Avskrivningsbeloppet tar hänsyn till de olika nyttjandeperioderna, men avviker från den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen prognostiserade en avskrivning om 0,8% medan utfallet efter komponentfördelning resulterar i en avskrivning om 1,9%.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Lån 1 - avgift B: SEB	2028-12-28	1,57%	15 369 076 kr	161 780
Lån 2 - avgift C: SEB	2027-12-28	2,64%	14 873 576 kr	171 276
Lån 3 - avgift D: SEB	2028-12-28	3,42%	16 082 556 kr	171 276
Lån 4: - avgift A: Stadshypotek	2027-12-09	3,53%	4 655 011 kr	114 264
Lån 5 - avgift E: SEB	3 mån	2,25%	3 680 000 kr	80 000
Lån 6 - garage: Stadshypotek	2026-12-30	3,01%	10 200 000 kr	0
			64 860 219 kr	698 596

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	50 361 623 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	14 498 596 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,74%

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 511 050	4 803 663	4 295 255	3 956 883	3 408 062
Årsavgift, kr/kvm	871	851	729	673	620
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	80%	80%	77%	77%	82%
Elkostnad (fastighet), kr/kvm	61	43	52	30	60
Vatten, kr/kvm	64	68	53	56	48
Energikostnad, kr/kvm	124	112	105	85	108
Räntekostnad, kr/kvm	388	289	215	198	189
Taxeringsvärde, kr/kvm	26 928	25 606	25 606	25 606	3 273
Behållning yttre fond, kr/kvm	92	83	62	40	0
Avskrivning, kr/kvm	690	690	690	690	725
Årets resultat, kr	-2 615 061	-2 182 673	-2 539 575	819 732	-2 523 820
Årets likviditetsöverskott, kr	-300 912	324 951	93 559	1 379 486	829 097
Total låneskuld, kr	64 860 219	66 876 461	67 763 723	68 462 319	69 160 915
Skuldsättning, kr/kvm	13 942	14 376	14 567	14 717	14 867
Nettoskuldsättning, kr/kvm	13 786	14 155	14 416	14 586	14 770
Räntekänslighet, %	14%	14%	16%	17%	20%
Kassabehållning, kr/kvm	156	221	151	131	123
Sparande, kr/kvm	167	70	184	297	178
Balansomslutning, kr	230 675 813	234 133 527	237 125 689	240 348 098	243 669 789
Soliditet, %	71%	71%	70%	70%	69%
Likviditet, %	7%	7%	9%	5%	10%

* Under 2022 skrivs reversen mot Kilskrona AB ned med 2 929 899kr.

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	165 986 331	386 080	-4 975 089	-2 182 673
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Förändring av medlemsinsatser	1 397 646			
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-59 551	59 551	
Balanseras i ny räkning			-2 182 673	2 182 673
Årets resultat, kr				-2 615 061
Belopp vid årets utgång	167 383 977	426 529	-7 198 211	-2 615 061

RESULTATDISPOSITION

<i>Till stämmans förfogande finns följande medel</i>	
Balanserat resultat	-7 198 211 kr
Årets resultat	-2 615 061 kr
Årets fondavsättning enligt budget	426 529 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-9 386 743 kr
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
Balanseras i ny räkning	-9 386 743 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	4 511 050	4 803 663
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		4 511 050	4 803 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 648 822	-1 718 248
Planerat underhåll		0	-59 551
Löpande reparationer och underhåll		-204 935	-89 779
Övriga kostnader	4	-97 551	-72 486
Personalkostnader	5	-98 348	-92 202
Fastighetsavgift/skatt		-143 142	-214 749
Avskrivningar	7	-3 393 853	-3 393 849
Summa rörelsekostnader		-5 586 651	-5 640 864
Rörelseresultat		-1 075 601	-837 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter		647	74
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Räntekostnader		-1 540 107	-1 345 546
Summa finansiella poster		-1 539 460	-1 345 472
Resultat efter finansiella poster		-2 615 061	-2 182 673
Resultat före skatt		-2 615 061	-2 182 673
Årets resultat		-2 615 061	-2 182 673

Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark		229 336 601	232 669 140
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		229 336 601	232 669 140
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		75 000	75 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		229 411 601	232 744 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		286 281	96 989
Övriga fordringar		79 724	68 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	172 444	197 487
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		538 449	362 712
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		725 763	1 026 675
<i>Summa kassa och bank</i>		725 763	1 026 675
Summa omsättningstillgångar		1 264 212	1 389 387
SUMMA TILLGÅNGAR		230 675 813	234 133 527

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		167 572 643	166 174 997
Upplåtelseavgifter		4 993 317	4 993 317
Fond för yttre underhåll		426 529	386 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>		172 992 489	171 554 394
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 198 211	-4 975 089
Årets resultat		-2 615 061	-2 182 673
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-9 813 272	-7 157 762
Summa eget kapital		163 179 217	164 396 632
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del	6	49 631 918	46 753 963
Deposition garage		2 100 000	2 100 000
Summa långfristiga skulder		51 731 918	48 853 963
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		15 228 301	20 122 498
Förskott från kunder		4 118	4 118
Leverantörsskulder		243 150	201 922
Skatteskulder		74 799	148 756
Övriga skulder		62 339	82 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	151 971	323 577
Summa kortfristiga skulder		15 764 678	20 882 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 675 813	234 133 527

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 075 601	-837 201
Erhållet bidrag för laddinfrastruktur	0	0
Frivilligt kapitaltillskott	1 397 646	188 666
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 393 853	3 393 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 715 898	2 745 314
Erhållen ränta	647	74
Erlagd ränta	-1 540 107	-1 345 546
	-1 539 460	-1 345 472
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 176 438	1 399 842
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-175 737	-58 454
Förändring av rörelseskulder	-224 057	-110 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 776 644	1 230 900
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	61 314	18 282
Kassaflöde från investeringsverksamheten	61 314	18 282
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	
Amortering av lån	-2 016 242	-887 667
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 016 242	-887 667
Årets kassaflöde	-300 912	324 951
Likvida medel vid årets början	1 026 675	701 724
Likvida medel vid årets slut	725 763	1 026 675

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.

	Avskrivningstid	Slutår
Stomme och grund	125 år	2146
Yttertak (papptak)	30 år	2051
Fasad	30 år	2051
Trapphus ytskikt m.m (2 st)	20 år	2041
Innergård (trädäck, tätskikt m.m)	25 år	2046
Fönster och dörrar	40 år	2061
Värme och sanitet, bergvärme	30 år	2051
Värme och sanitet, stamnät	50 år	2071
Ventilation	20 år	2041
El och nätverk	50 år	2071
Transport (hiss)	30 år	2051
Restpost	50 år	2071
Styr och övervakning	30 år	2051
Balkonger	50 år	2071
Miljörum	25 år	2046
Laddboxar	15 år	2036
Utemöbler	5 år	2027
Hjärtstartare	5 år	2027

	2025	2024
Not 2. Årsavgifter		
Årsavgift, avgift A	1 889 096	2 060 816
Tillägg, avgift B-D	1 637 939	1 637 929
Amortering, avgift E	20 460	79 999
Ränta, avgift E	49 816	50 277
Intäkter el	288 946	362 004
Intäkter Kilströmsparkering AB	456 049	444 895
Bredband	115 200	115 199
Övriga fakturerade kostnader	0	0
Fastighetsskatt	51 149	51 149
Vidarefakturerering	0	0
Öresavrundning	-5	-5
Påminnelseavgifter	2 400	1 400
Summa	4 511 050	4 803 663

Not. 3 Driftskostnader

Fastighetsel	-656 434	-624 311
Vatten och avlopp	-294 081	-317 906
Sophantering	-65 691	-99 269
Bredband och telefoni	-97 561	-101 609
Hisskostnader	-62 760	-36 049
Snöröjning	-37 173	-45 075
Larm och sprinklersystem	-16 916	-23 156
Fönsterputsning och spindelsanering	-119 349	-117 425
Förvaltning	-195 277	-189 764
Möteskostnader	-20 739	-36 827
Fastighetsförsäkring	-80 813	-80 407
Hissbesiktning	-2 030	-1 966
Service och ventilation	0	-44 484
OVK	0	0
Summa	-1 648 824	-1 718 248

Not. 4 Övriga kostnader

Övriga fastighetskostnader	-23 279	-25 385
Förbrukningsmaterial	-2 812	-4 493
Kreditupplysningar	-1 575	-875
Revision	-7 500	-20 699
Bolagsverket	-900	-800
Bankkostnader	-3 796	-4 039
Konsultarvode	-47 035	0
Lämnade bidrag och gåvor	-4 660	-2 493
Förbrukningsinventarier	-3 534	-1 802
Programvaror	-2 320	-9 794
Självrisk vid skada	0	-1 500
Porto	-140	-543
Övriga rörelsekostnader	0	-63
Summa	-97 551	-72 486

Not. 5 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-80 000	-75 000
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-18 348	-17 202
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-98 348</i>	<i>-92 202</i>

Not. 6 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>
Lån 1 - avgift B: SEB	1,57%	2028-12-28	15 369 076	161 780	15 530 856
Lån 2 - avgift C: SEB	2,64%	2027-12-28	14 873 576	171 276	16 442 498
Lån 3 - avgift D: SEB	3,42%	2028-12-28	16 082 556	171 276	16 253 832
Lån 4: - avgift A: Stadshypotek	3,53%	2027-12-09	4 655 011	114 264	4 769 275
Lån 5 - avgift E: SEB	2,25%	3 mån	3 680 000	80 000	3 680 000
Lån 6 - garage: Stadshypotek	3,01%	2026-12-30	10 200 000	0	10 200 000
			64 860 219	698 596	66 876 461
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			50 361 623		46 753 963
Nästa års amortering			698 596		698 596
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			13 800 000		19 423 902
Genomsnittsränta vid årets utgång, %			2,74%		2,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 794 384		2 794 384
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till			62 065 835		64 082 077

Not. 7 Byggnader och mark

Mark	65 529 537	65 529 537
Anskaffningsvärde Byggnader	0	180 238 504
Ackumulerade avskrivningar	-13 411 668	-10 058 751
Årets avskrivning	0	-3 352 917
Summa	-13 411 668	232 356 373
Anskaffningsvärde stomme & grund	85 200 673	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-651 742	0
Summa	84 548 931	0
Anskaffningsvärde yttertak	1 687 646	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-60 080	0
Summa	1 627 566	0
Anskaffningsvärde fasad	13 501 167	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-480 636	0
Summa	13 020 531	0

Anskaffningsvärde ytskikt mm trapphus	1 557 827	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-90 119	0
Summa	1 467 708	0
Anskaffningsvärde trädäck / innergård	3 271 437	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-144 191	0
Summa	3 127 246	0
Anskaffningsvärde fönster	21 030 664	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-540 716	0
Summa	20 489 948	0
Anskaffningsvärde VS, värmepump	5 062 938	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-180 239	0
Summa	4 882 699	0
Anskaffningsvärde VS, stamnät	8 957 505	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-180 239	0
Summa	8 777 266	0
Anskaffningsvärde ventilation	3 115 654	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-180 239	0
Summa	2 935 415	0
Anskaffningsvärde el och nätverk, stamnät	14 332 008	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-288 382	0
Summa	14 043 626	0
Anskaffningsvärde hiss	4 219 115	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-150 199	0
Summa	4 068 916	0
Anskaffningsvärde garage	1 791 501	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-36 048	0
Summa	1 755 453	0

Anskaffningsvärde styr-, och övervakning	1 687 646	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-60 080	0
Summa	1 627 566	0
Anskaffningsvärde balkonger	14 332 008	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-288 382	0
Summa	14 043 626	0
Anskaffningsvärde miljörum	490 715	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-21 628	0
Summa	469 087	0
Anskaffningsvärde laddboxar	322 092	322 092
Årets förändring	76 252	18 252
Ackumulerade avskrivningar	-85 944	-64 458
Årets avskrivning	-21 486	-21 486
Summa	290 914	254 400
Anskaffningsvärde hjärtstartare	23 262	23 262
Ackumulerade avskrivningar	-9 304	-4 652
Årets avskrivning	-4 652	-4 652
Summa	9 306	13 958
Anskaffningsvärde möbler	73 967	73 967
Ackumulerade avskrivningar	-29 588	-14 794
Årets avskrivning	-14 794	-14 794
Summa	29 585	44 379
Summa anläggningstillgångar	229 333 258	232 669 140
Not. 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	84 855	82 484
Förutbetald kostnad måttjänst el	0	0
Upplupna intäkter el	87 589	116 277
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 444	198 761
Not. 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 214	5 927

Upplupen kostnad el	65 184	82 484
Förutbetalda avgifter och hyror	41 855	317 950
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 253	406 361
Not. 10 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
Summa ställda säkerheter	70 000 000	70 000 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

Karlskrona 2026 -03-26


Marie Ljungman Swärdh
Ordförande


Glenn Sevestedt


Madeleine Stenström


Björn Linge


Magnus Lagström

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur
Lenhovda 2026

Berit Danielson Ekonomitjänst B.
Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-20 09:51:53 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 Bostadsrättsföreningen Lilla Holm i Karlskrona, 769636-8682

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Lill Holm i Karlskrona 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 Lilla Holm i Karlskrona för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

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

REVISORERNAS ANSVAR:

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

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

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

UTTALANDE:

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

Genom digital signatur
Lenhovda 2026

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-20 09:51:17 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



	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
3016 Fastighetsskatt lokaler	74 000	74 000	51 149	49 050	51 149
3210 Årsavgifter moms fria (A)	1 826 411	1 754 880	1 826 411	1 754 880	1 754 880
3211 Årsavgifter moms 25% (A)	234 405	234 405	234 405	225 223	225 223
3213 Intäkter bredband	115 200	115 200	115 199	115 200	115 200
3215 Tillägg avgift B-D moms 25%	146 229	146 229	199 906	146 229	146 229
3216 Tillägg avgift B ink amortering	363 000	363 142	363 142	363 142	363 140
3217 Tillägg avgift C ink amortering / x 1,45	509 459	351 351	351 348	351 351	351 350
3218 Tillägg avgift D ink amortering	723 500	733 000	723 533	733 000	337 786
3220 Hyresintäkter Kilströms Parkering AB	450 000	450 000	444 895	446 167	446 167
3311 VF el (bedömd förbrukning 250 000kWh à 1,50kr)	375 000	437 500	362 004	437 500	365 988
3540 Faktureringsavgifter	0	0	1 400	0	1 800
3740 Öres- och kronutjämning	0	0	-5	0	-1
3901 Amortering lån Restaurang (Lån E)	80 000	80 000	80 000	80 000	79 999
3902 Tillägg avgift E / Ränta (x 1,625)	82 875	51 000	50 276	51 000	50 941
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0	74	0	149
Summa intäkter	4 980 079	4 790 707	4 803 737	4 752 742	4 290 000
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4142 Hissbesiktning	5 000	5 000	1 966	0	919
4143 OVK / energideklaration	0	50 000	0	0	0
4144 Garageport besiktning	10 000	10 000	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar	15 000	65 000	1 966	0	919
4110 Löpande reparationer/underhåll bostäder	0	0	73 012	30 000	8 679
4111 Service och ventilation	0	0	44 485	0	0
4130 Löpande reparationer/underhåll gem. utrymmen	10 000	10 000	4 136	25 000	50 932
4170 Löpande reparationer av garage	10 000	10 000	12 630	10 000	47 708
4190 Fönsterputsning/Spindelsanering	145 000	145 000	117 425	145 000	105 889
4501 Planerat underhåll	0	0	59 551	0	0
Summa underhåll och reparationer	165 000	165 000	311 239	210 000	213 207
4780 Fastighetsskötsel (avtal)	196 000	186 000	189 764	176 876	178 660
4781 Fastighetsskötsel (utöver avtal)	5 000	5 000	0	5 000	4 964
5164 Snöröjning	20 000	20 000	45 075	20 000	24 564
Summa fastighetsförvaltning	221 000	211 000	234 839	201 876	208 188
4246 Hiss	35 000	25 000	36 049	30 000	32 293
4248 Brandlarm/Sprinklersystem	25 000	25 000	23 156	10 000	24 649
Filter / ventilationsaggregat	36 000	36 000	0	0	0
4611 Fastighetsel (beräknad årsförbrukning 400 000kwh)	800 000	800 000	624 311	700 000	683 215
4630 Vatten och avlopp	300 000	271 000	317 906	253 000	246 644
4640 Sophämtning	105 000	110 000	99 269	115 000	99 539
4711 Försäkring	82 000	85 000	80 407	75 000	78 070
4761 Bredband / SRÖ & Övervakning	115 000	115 000	100 870	115 000	313 315
4763 Fast telefoni (porttelefoner)	1 000	2 100	739	2 100	924
4800 Fastighetsavgift	215 000	100 000	214 749	49 050	208 306
5190 Övriga fastighetskostnader	15 000	10 000	25 385	5 000	39 175
5410 Förbrukningsinventarier	2 000	0	1 802	0	0
5420 Programvaror	500	0	238	0	0
5460 Förbrukningsmaterial	5 000	5 000	4 493	45 000	5 174
5901 Ourliving	10 000	0	9 556	0	0
6061 Kreditupplysning / UC	1 000	1 000	875	500	875
6450 Möteskostnader	30 000	25 000	36 827	25 000	20 549
6490 Registreringsavgift Bolagsverket	900	800	800	800	0
6550 Konsultarvode	50 000	0	0	0	147 651
6993 Lämnade bidrag och gåvor	2 500	2 500	2 493	500	1 965
Summa driftskostnader	1 830 900	1 613 400	1 579 924	1 425 950	1 902 344

6410 Styrelsearvode	77 250	77 250	75 000	75 000	75 000
6420 Revisionsarvode	21 000	10 000	20 699	10 000	20 906
7510 Arbetsgivaravgifter (31,42%)	24 272	24 272	17 202	23 565	17 202
Summa arvode, löner och där tillhörande kostnader	122 522	111 522	112 901	108 565	113 108
6570 Bankavgifter	3 500	3 500	4 039	3 000	3 125
7990 Övriga rörelsekostnader	0	0	63	0	0
8410 Räntor	1 830 000	1 500 000	1 343 048	1 360 000	1 001 127
8422 Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	0	300	0	62
8423 Räntekostnader för skatter och avgifter	0	0	2198	0	-951
Summa bank-, och räntekostnader	1 833 500	1 503 500	1 349 648	1 363 000	1 003 363
Resultat före avskrivningar och avsättning till yttre	792 157	1 121 285	1 213 221	1 443 351	848 870

<i>Årlig amortering</i>	698 596 kr, varav 80 000kr debiteras ut enligt stadgarna, avgift E
<i>Sparande</i>	171 kr/ kvm BOA (riktvärde 200-350kr/ kvm/ år)
<i>Skuldsättning, kr/ kvm</i>	14 250 kr/ kvm
<i>Räntekänslighet (2024-12), %</i>	13,73 %
<i>Amorteringsgrad</i>	1,04 %

7821 Avskrivning byggnader (125 år)	0	3 352 917	3 352 917	3 352 917	3 352 917
Stomme och grund	651 742	0	0	0	0
Yttertak (papptak)	60 080	0	0	0	0
Fasad	480 636	0	0	0	0
Trapphus ytskikt m.m (2 st)	90 119	0	0	0	0
Innergård (trädeck, tätskikt m.m)	144 191	0	0	0	0
Fönster	540 716	0	0	0	0
Värme och sanitet, bergvärme	180 238	0	0	0	0
Värme och sanitet, stamnät	180 239	0	0	0	0
Ventilation	180 239	0	0	0	0
El och nätverk	288 382	0	0	0	0
Transport (hiss)	150 199	0	0	0	0
Garage	36 048	0	0	0	0
Styr och övervakning	60 080	0	0	0	0
Balkonger	288 382	0	0	0	0
Miljörum	21 629	0	0	0	0
7830 Avskrivning på möbler	14 794	14 794	14 794	14 794	0
7833 Avskrivning laddboxar (10 år)	28 953	21 486	21 486	21 486	21 486
7834 Avskrivning på hjärtstartare	4 652	4 652	4 652	4 652	0
Summa avskrivningar	3 401 319	3 393 849	3 393 849	3 393 849	3 374 403
Överskott / Underskott	-2 609 162	-2 272 564	-2 180 628	-1 950 498	-2 525 533
Summa kostnader	4 980 079	4 790 707	4 803 737	6 703 240	4 290 000



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