

# ÅRSREDOVISNING

# 2025

Bostadsrättsföreningen

## Ronnebyhus nr 2

735600-0849



Konsult & Förvaltning  
Allt inom fastigheter



## **Dagordning**

(Enligt stadgarna)

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. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Ronnebyhus nr 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

*En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.*

*Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.*

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

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

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| s. 2–7   | 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling*



**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

*Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande i utan tidsbegränsning. §1, Brf Ronnebyhus nr 2 stadgar*

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-12-04

Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun

### STYRELSE

| Ordinarie ledamöter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
|---------------------|--------------------------------|

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Christina Angantyr Olsson, ordförande | 2026 |
| Karin Segefalk                        | 2027 |
| Fredrik Gustafsson                    | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
|---------------------|--------------------------------|

|                     |      |
|---------------------|------|
| Britt-Marie Nilsson | 2026 |
| Svante Bergelin     | 2026 |

| Revisor | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------|--------------------------------|
|---------|--------------------------------|

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB | 2026 |
|------------------------------------------------|------|

### Valberedning

Föreningen har ingen vald valberedning, utan styrelsen utgör valberedning och varje medlem har förslagsrätt på stämman

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-04-02



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 Ronneby Bollspelaren nr 11, med adress Götgatan 15A-C 372 35 Ronneby. Byggnaden uppfördes 1950

|                           |           |          |
|---------------------------|-----------|----------|
| 2 rok                     | 18 st     |          |
| 3 rok                     | 6 st      |          |
|                           | 24 st     | 1434 kvm |
| Total tomtarea            | 2 060 kvm |          |
| Total BOA                 | 1 434 kvm |          |
| Total lokalaria           | 35 kvm    |          |
| P-plats                   | 13 st     |          |
| Garage                    | 5 st      |          |
| P-plats med laddmöjlighet | 0 st      |          |
| Lokal (föreningslokal)    | 1 st      |          |

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 1st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2024, 3st.

TAXERINGSVÄRDEN

|                         | Taxeringsvärde, totalt | Byggnadsvärde |
|-------------------------|------------------------|---------------|
| Ronneby Bollspelaren 11 | 12 391 000             | 9 703 000     |
| Summa taxeringsvärde    | 12 391 000             |               |
| Varav markvärde         | 2 688 000              |               |
| Varav byggnadsvärde     | 9 703 000              |               |

Fastighetsavgift för hyreshus: 1 630 kronor per bostadslägenhet, eller 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken om det ger ett lägre belopp

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Fastställd fastighetsskatt 2025 | 40 416 kr |
|---------------------------------|-----------|



## AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

|                                              |                                    |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                        | PH Konsult & Förvaltning AB        |
| Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan) | PH Konsult & Förvaltning AB        |
| Fastighetsskötsel (inre och yttre)           | PH Konsult & Förvaltning AB        |
| Kabel-TV och bredband                        | Tele2                              |
| Fjärrvärme                                   | Ronneby Miljöteknik                |
| Elavtal                                      | Affärsverken (bundet till 2026-10) |

Enligt stämmobeslut har styrelsen 19 800 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Senast godkända OVK | 2018-06 |
| Energideklaration   | 2021    |
| Radonmätning        | 2018    |

### HISTORIK

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Ny tvättutrustning                    | 2023 |
| Byte av entrépartier samt nya kodlås  | 2023 |
| Målning av servicehus                 | 2021 |
| Renovering tvättstuga                 | 2017 |
| Fönsterbyte                           | 2015 |
| Byggnation av balkonger, system BALCO | 2010 |

### KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Löpande reparationer | 60 076kr |
|----------------------|----------|

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 | 268 189kr |
|--------------------|-----------|

2025: Trapphusbelysning

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Årets resultat -185 484kr

Föreningen gör avskrivningar om 113 618kr, och sätter av 100 000kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar 100 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Inför 2026 förändras avgiften, +5% från 2026-01-01, vilket primärt beror på ökade omvärldskostnader samt kommande underhållsarbeten.

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 100 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 113 500kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 315 900kr. Budget visar i och med avgiftsförändringen ett överskott om 102 400kr

Förlusten för 2025 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 samt pågående underhållsarbeten.

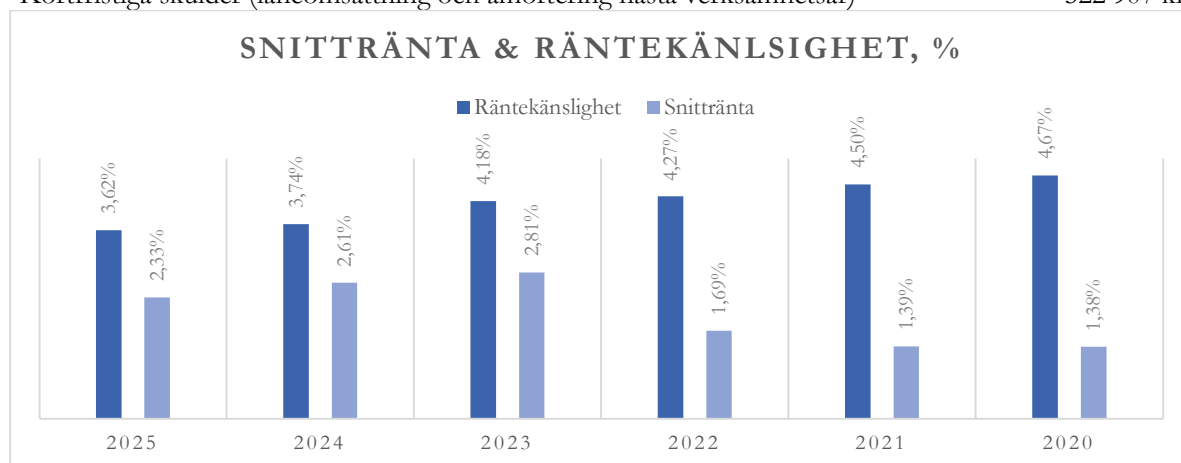
### BELÅNING

| Långgivare   | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld | Årlig amortering |
|--------------|----------------|-------|--------------|------------------|
| Stadshypotek | 3 mån          | 3,00% | 522 907 kr   | 100 000          |
| Stadshypotek | 2027-07-30     | 3,33% | 574 500 kr   | 0                |
| Stadshypotek | 2028-06-01     | 1,34% | 1 000 000 kr | 0                |
| Stadshypotek | 2030-06-01     | 1,63% | 1 750 500 kr | 0                |
|              |                |       | 3 847 907 kr | 100 000          |

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 2,33%

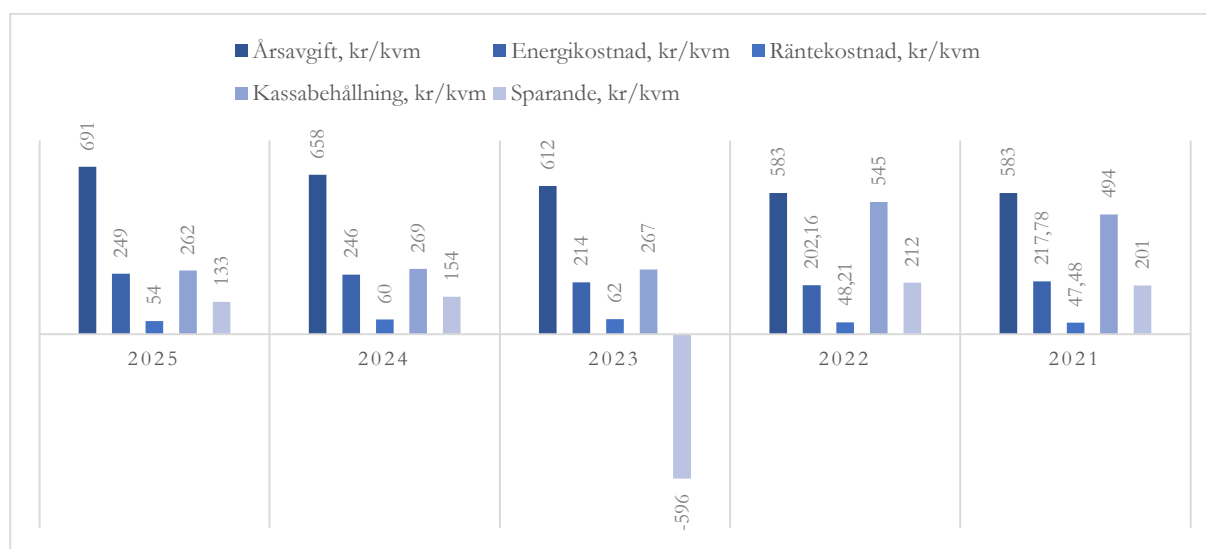
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 3 325 000 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 522 907 kr



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                 | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                 | 1 063 592 | 1 011 320 | 950 968   | 992 346   | 991 650   |
| Ränteutäkt, kr/kvm              | 6,33      | 4,77      | 8,51      | 0         | 0         |
| Årsavgift, kr/kvm               | 691       | 658       | 612       | 583       | 583       |
| Årsavgift, % andel av nettooms. | 93        | 93        | 93        | 84        | 84        |
| Uppvärmning, kr/kvm             | 151       | 141       | 128       | 122       | 140       |
| Elförbrukning, kr/kvm           | 44        | 36        | 50        | 52        | 48        |
| Vatten, kr/kvm                  | 54        | 44        | 37        | 29        | 30        |
| Energikostnad, kr/kvm           | 249       | 221       | 214       | 202       | 218       |
| Räntekostnad, kr/kvm            | 54        | 60        | 62        | 48        | 47        |
| Taxeringsvärde, kr/kvm          | 8 641     | 8 375     | 8 375     | 7 895     | 7 895     |
| Behållning yttre fond, kr/kvm   | 766       | 737       | 966       | 896       | 826       |
| Avskrivning, kr/kvm             | 79        | 79        | 79        | 79        | 79        |
| Årets resultat, kr              | -185 484  | 48 529    | -312 787  | 190 732   | 174 172   |
| Årets kassaflöde, kr            | -10 138   | 2 491     | -447 213  | 304 350   | 287 790   |
| Total låneskuld, kr             | 3 847 907 | 3 778 447 | 3 975 107 | 4 305 432 | 4 458 830 |
| Skuldsättning, kr/kvm           | 2 683     | 2 635     | 2 772     | 3 002     | 3 109     |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm      | 2 421     | 2 366     | 2 505     | 2 457     | 2 615     |
| Räntekänslighet, %              | 3,62%     | 3,74%     | 4,18%     | 4,27%     | 4,50%     |
| Kassabehållning, kr/kvm         | 262       | 269       | 267       | 545       | 494       |
| Sparande, kr/kvm                | 133       | 154       | -596      | 212       | 201       |
| Balansomslutning, kr            | 5 726 617 | 5 869 347 | 5 978 510 | 5 718 245 | 6 613 252 |
| Soliditet, %                    | 29%       | 32%       | 30%       | 20%       | 29%       |
| Likviditet, %                   | 58%       | 66%       | 48%       | 102%      | 47%       |



## 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-<br>insatser | Reservfond | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid året ingång                             | 103 650              | 15 170     | 1 056 797     | 626 143                | 48 529            |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i> |                      |            |               |                        |                   |
| Avsättning till fond enligt stämmobeslut           |                      |            | 100 000       | -100 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut        |                      |            | -59 018       | 59 018                 |                   |
| Balanseras i ny räkning                            |                      |            |               | 48 529                 | -48 529           |
| Årets resultat, kr                                 |                      |            |               |                        | -185 484          |
| Belopp vid årets utgång                            | 103 650              | 15 170     | 1 097 779     | 633 690                | -185 484          |

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Balanserat resultat                | 633 690 kr  |
| Årets resultat                     | -185 484 kr |
| Årets fondavsättning enligt budget | -100 000 kr |
| Ianspråktagande av yttre fond      | 268 189 kr  |
| Summa                              | 616 395 kr  |

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 616 395 kr |
|-------------------------|------------|

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



## Resultaträkning

|                                          | Not. | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |      |                          |                          |
| Årsavgifter                              | 1    | 1 063 592                | 1 011 320                |
| Övriga rörelseintäkter                   |      | 0                        | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |      | <b>1 063 592</b>         | <b>1 011 320</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |      |                          |                          |
| Driftskostnader                          | 2    | -655 439                 | -599 153                 |
| Planerat underhåll                       |      | -268 189                 | -59 018                  |
| Löpande reparationer                     |      | -60 076                  | -18 650                  |
| Övriga kostnader                         | 3    | -20 275                  | -27 177                  |
| Personalkostnader                        | 4    | -23 411                  | -22 648                  |
| Fastighetsavgift/skatt                   |      | -40 416                  | -42 880                  |
| Avskrivningar                            | 6    | -113 618                 | -113 618                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |      | <b>-1 181 405</b>        | <b>-883 144</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>-117 813</b>          | <b>128 176</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                |      |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |      | 9 076                    | 6 836                    |
| Räntekostnader                           |      | -76 728                  | -86 483                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |      | <b>-67 652</b>           | <b>-79 647</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>-185 484</b>          | <b>48 529</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>-185 484</b>          | <b>48 529</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-185 484</b>          | <b>48 529</b>            |



## Balansräkning

|                                              | Not. | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |      |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      | 6    |                          |                          |
| Byggnader och mark                           |      | 12 200                   | 12 200                   |
| Miljöhus                                     |      | 641 995                  | 655 613                  |
| Om och tillbyggnader över tid                |      | 4 641 245                | 4 741 245                |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>           |      | <b>5 295 440</b>         | <b>5 409 058</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>5 295 440</b>         | <b>5 409 058</b>         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |                          |                          |
| Övriga fordringar                            |      | 47 292                   | 40 050                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 8 170                    | 34 386                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |      | <b>55 462</b>            | <b>74 436</b>            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |      |                          |                          |
| Kassa och bank                               |      | 375 715                  | 385 853                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                  |      | <b>375 715</b>           | <b>385 853</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>431 177</b>           | <b>460 289</b>           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>5 726 617</b>         | <b>5 869 347</b>         |



## Balansräkning

|                                                             | Not. | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |      |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                                         |      |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |      |                          |                          |
| Medlemsinsatser                                             |      | 103 650                  | 103 650                  |
| Reservfond                                                  |      | 15 170                   | 15 170                   |
| Fond för yttre underhåll                                    |      | 1 097 779                | 1 056 797                |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                            |      | <b>1 216 599</b>         | <b>1 175 617</b>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |      |                          |                          |
| Balanserat resultat                                         |      | 633 690                  | 626 143                  |
| Årets resultat                                              |      | -185 484                 | 48 529                   |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                             |      | <b>448 206</b>           | <b>674 672</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |      | <b>1 664 805</b>         | <b>1 850 289</b>         |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, långfristig del                              |      | 3 325 000                | 3 325 000                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |      | <b>3 325 000</b>         | <b>3 325 000</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering |      | 522 907                  | 453 447                  |
| Medlemmars reparationsfond                                  |      | 35 883                   | 47 458                   |
| Leverantörsskulder                                          |      | 66 518                   | 79 229                   |
| Förskottsbetalda avgifter                                   |      | 87 054                   | 87 067                   |
| Skatteskulder                                               |      | 0                        | 0                        |
| Övriga skulder                                              |      | 0                        | 0                        |
| Upplupna arvoden och sociala avgifter                       |      | 0                        | 0                        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                |      | 24 450                   | 26 857                   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |      | <b>736 812</b>           | <b>694 058</b>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |      | <b>5 726 617</b>         | <b>5 869 347</b>         |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                |
| Rörelseresultat                                                                 | -117 832       | 128 176        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                      |                |                |
| Avskrivningar                                                                   | 113 618        | 113 618        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-4 214</b>  | <b>241 794</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 9 076          | 6 836          |
| Erlagd ränta                                                                    | -76 728        | -86 483        |
|                                                                                 | -67 652        | -79 647        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-71 866</b> | <b>162 147</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                            |                |                |
| Förändring av rörelsefordringar                                                 | 18 974         | -1 964         |
| Förändring av rörelseskulder                                                    | 112 214        | -57 692        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>59 322</b>  | <b>102 491</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0              | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                |
| Upptagna lån                                                                    | 200 000        | 0              |
| Amortering av lån                                                               | -130 540       | 100 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                | <b>69 460</b>  | <b>100 000</b> |
| Årets kassaflöde                                                                | -10 138        | 2 491          |
| Likvida medel vid årets början                                                  | 385 853        | 383 362        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                             | <b>375 715</b> | <b>385 853</b> |



## 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 |
|-------------------------------|-----------------|
| Stomme och grund              | 100 år          |
| Yttertak                      | 30 år           |
| Fasad                         | 30 år           |
| Trapphus                      | 20 år           |
| Innergård & trädgård          | 25 år           |
| Fönster och dörrar            | 40 år           |
| Värme och sanitet, fjärrvärme | 30 år           |
| Värme och sanitet, stamnät    | 50 år           |
| Ventilation                   | 20 år           |
| El och nätverk                | 50 år           |
| Transport (hiss)              | 30 år           |
| Styr & övervakning            | 30 år           |
| Balkonger                     | 50 år           |
| Miljörum                      | 25 år           |

Mark är inte föremål för avskrivningar

|                                      | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1. Årsavgifter</b>            |                  |                  |
| Årsavgifter                          | 991 205          | 944 032          |
| Hysesintäkter, bilplatser och garage | 29 399           | 29 700           |
| Hushållsel                           | 41 272           | 36 466           |
| El till frys                         | 1 440            | 980              |
| Inglasning av balkonger              | 0                | 0                |
| Kravavgifter                         | 300              | 100              |
| Öres och kronutjämnig                | -24              | 42               |
| <b>Summa</b>                         | <b>1 063 592</b> | <b>1 011 320</b> |
| <b>Not. 2 Driftskostnader</b>        |                  |                  |
| Fastighetsel                         | -103 807         | -87 592          |
| Fjärrvärme                           | -216 398         | -202 077         |
| Vatten och avlopp                    | -78 049          | -63 560          |
| Soppantering                         | -21 103          | -21 745          |



|                                 |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsförsäkring            | -26 288         | -21 708         |
| TV-avgifter                     | -32 392         | -31 884         |
| Förvaltning Teknisk förvaltning | -120 384        | -114 652        |
| Snöröjning                      | -8 389          | -8 524          |
| Förvaltning, administrativ      | -41 808         | -39 816         |
| Revision                        | -3 750          | -3 750          |
| Möteskostnader                  | -1 383          | -2 486          |
| Fastighetsskötsel, utöver avtal | -1 688          | -1 359          |
| <b>Summa</b>                    | <b>-655 439</b> | <b>-599 153</b> |

### Not. 3 Övriga kostnader

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Övriga fastighetskostnader | -4 687         | -4 789         |
| Förbrukningsmaterial       | -104           | -133           |
| Kreditupplysningar         | -175           | -525           |
| Kontorsmaterial            | -29            | -102           |
| Kopieringskostnader        | -2 500         | -2 481         |
| Bankkostnader              | -3 513         | -2 180         |
| Lämnade bidrag och gåvor   | -200           | 0              |
| Porto                      | -217           | -342           |
| Bolagsverket               | 0              | 0              |
| Konsultarvode              | -8 850         | -16 625        |
| <b>Summa</b>               | <b>-20 275</b> | <b>-27 177</b> |

### Not. 4 Löner och arvode

|                                                                                            |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Löner och styrelsearvode</i>                                                            |                |                |
| Styrelsearvode                                                                             | -19 800        | -19 300        |
| <i>Summa löner och styrelsearvode</i>                                                      | <i>-19 800</i> | <i>-19 300</i> |
| <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                                             |                |                |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                                    | -3 611         | -3 348         |
| <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i> | <i>-23 411</i> | <i>-22 648</i> |



| Not. 5 Skulder till kreditinstitut                                   |           |             |                      |                         |                      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Långivare                                                            | Räntesats | Konv. datum | Belopp<br>2025-12-31 | Nästa års<br>amortering | Belopp<br>2024-12-31 |
| Stadshypotek                                                         | 3,00%     | 3 mån       | 522 907              | 100 000                 | 453 447              |
| Stadshypotek                                                         | 3,33%     | 2027-07-30  | 574 500              | 0                       | 574 500              |
| Stadshypotek                                                         | 1,34%     | 2028-06-01  | 1 000 000            | 0                       | 1 000 000            |
| Stadshypotek                                                         | 1,63%     | 2030-06-01  | 1 750 500            | 0                       | 1 750 500            |
|                                                                      |           |             | 3 847 907            | 100 000                 | 3 778 447            |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                       |           |             | 3 325 000            |                         | 3 325 000            |
| Nästa års amortering                                                 |           |             | 100 000              |                         | 222 160              |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                       |           |             | 422 907              |                         | 231 287              |
| Genomsnittsränta vid årets utgång, %                                 |           |             | 2,33%                |                         | 2,61%                |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                         |           |             | 400 000              |                         | 888 640              |
| Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till |           |             | 3 447 907            |                         | 2 889 807            |
| Not. 6 Materiella anläggningstillgångar                              |           |             |                      |                         |                      |
| Mark                                                                 |           |             | 12 200               |                         | 12 200               |
| Byte av lägenhetsdörrar                                              |           |             | 305 000              |                         | 305 000              |
| Ombyggnad tak och balkonger                                          |           |             | 900 000              |                         | 900 000              |
| Renovering av badrum                                                 |           |             | 2 550 000            |                         | 2 550 000            |
| Inglasning av balkonger                                              |           |             | 1 325 818            |                         | 1 325 818            |
| Fönsterbyte                                                          |           |             | 1 824 577            |                         | 1 824 577            |
| Ackumulerade avskrivningar                                           |           |             | -2 164 150           |                         | -2 064 150           |
| Årets avskrivning                                                    |           |             | -100 000             |                         | -100 000             |
| Miljöhus                                                             |           |             | 710 085              |                         | 710 085              |
| Ackumulerade avskrivningar                                           |           |             | -54 472              |                         | -40 854              |
| Årets avskrivning                                                    |           |             | -13 618              |                         | -13 618              |
| <b>Summa</b>                                                         |           |             | <b>5 295 440</b>     |                         | <b>5 409 058</b>     |
| Not. 7 Ställda säkerheter                                            |           |             |                      |                         |                      |
| Fastighetsinteckningar                                               |           |             | 4 917 000            |                         | 4 917 000            |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                      |           |             | <b>4 917 000</b>     |                         | <b>4 917 000</b>     |



## UNDERSKRIFTER

---

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-01-27

### STYRELSEN FÖR BRF RONNEBYHUS NR 2

Ronneby 2026-01-27

  
Christina Angantyr Olsson  
Ordförande

  
Karin Segefalk

  
Fredrik Gustafsson

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2026

Genom digital signatur 2026-01-29

Berit Danielson  
Ekonomitjänst B. Danielson AB  
Av föreningen utsedd revisor



**EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB** 5567941694 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-01-29 10:24:39 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Brf Ronnebyhus nr 2, 735600-0849

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ronnebyhus nr 2 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:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår 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. 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.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 samt styrelsens förvaltning för Brf Ronnebyhus nr 2 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

### STYRELSENS ANSVAR:

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

### REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### UTTALANDE:

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

Berit Danielson  
Ekonomitjänst B. Danielson AB  
Av föreningen utsedd revisor

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-01-29 10:25:15 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                  | Garage                           | 31 000           | 30 600           | 22 050         | 30 600           | 30 600         |
| 3020                  | Årsavgifter                      | 991 000          | 994 064          | 743 430        | 946 728          | 878 174        |
| 3120                  | Hushållsel                       | 43 000           | 55 000           | 30 548         | 55 000           | 34 475         |
| 3121                  | Övriga intäkter                  | 2 000            | 2 000            | 1 080          | 2 000            | 1 160          |
| 3540                  | Påminnelseavgifter               | 0                | 0                | 200            | 0                | 200            |
| 3590                  | Övriga fakturerade kostnader     | 0                | 0                | 0              | 0                | 0              |
| 3740                  | Öres- och kronutjämning          | 0                | 0                | -22            | 0                | -50            |
| 3990                  | Övriga ersättningar och intäkter | 0                | 0                | 0              | 0                | 6 409          |
| 8314                  | Skattefria ränteintäkter         | 0                | 0                | 0              | 0                | 12 201         |
| <b>Summa intäkter</b> |                                  | <b>1 067 000</b> | <b>1 081 664</b> | <b>797 286</b> | <b>1 034 328</b> | <b>963 169</b> |

| Konto                                                           | Kontotext                       | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 4141                                                            | OVK                             | 0              | 10 000         | 0              | 0              | 0               |
| 4143                                                            | Energideklaration               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0               |
| <b>Summa obligatoriska besiktningar</b>                         |                                 | <b>0</b>       | <b>10 000</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| 4234                                                            | Tvättutrustning                 | 10 000         | 5 000          | 35 901         | 3 000          | 5 492           |
| 4301                                                            | Löpande reparationer            | 35 000         | 25 000         | 53 024         | 25 000         | 26 717          |
| 4501                                                            | Planerat underhåll              | 0              | 0              | 220 000        | 0              | 427 990         |
| 4550                                                            | Underhåll av huskropp utvändigt | 0              | 0              | 0              | 0              | 0               |
| <b>Summa reparationer och underhåll</b>                         |                                 | <b>45 000</b>  | <b>30 000</b>  | <b>308 925</b> | <b>28 000</b>  | <b>460 199</b>  |
| 4110                                                            | Fastighetsskötsel               | 1 000          | 0              | 1 688          | 1 000          | 1 000           |
| 4780                                                            | Fastighetsskötsel               | 116 500        | 116 500        | 60 192         | 111 000        | 110 241         |
| 4781                                                            | Förvaltning                     | 42 000         | 42 000         | 20 904         | 40 000         | 38 292          |
| 5164                                                            | Snöröjning                      | 5 000          | 5 000          | 4 558          | 10 000         | 3 973           |
| <b>Summa fastighetens förvaltning och ekonomisk förvaltning</b> |                                 | <b>164 500</b> | <b>163 500</b> | <b>87 342</b>  | <b>162 000</b> | <b>153 506</b>  |
| 4611                                                            | Fastighetsel inkl. hushållsel   | 87 500         | 87 500         | 55 530         | 85 000         | 71 529          |
| 4623                                                            | Fjärrvärme                      | 175 000        | 224 000        | 125 390        | 200 000        | 183 177         |
| 4630                                                            | Vatten                          | 50 000         | 59 000         | 37 924         | 55 000         | 52 834          |
| 4640                                                            | Sophämtning, ev. container mm   | 15 000         | 25 000         | 10 473         | 21 000         | 24 824          |
| 4711                                                            | Försäkring                      | 27 000         | 20 000         | 26 288         | 20 000         | 17 319          |
| 4760                                                            | TV avgifter                     | 25 000         | 30 000         | 24 294         | 28 000         | 29 944          |
| 4800                                                            | Fastighetsavgift                | 41 000         | 37 000         | 40 416         | 37 000         | 36 468          |
| 5190                                                            | Övriga fastighetskostnader      | 5 000          | 10 000         | 2 641          | 10 000         | 9 893           |
| 5460                                                            | Förbrukningsmaterial            | 1 000          | 3 000          | 0              | 3 000          | 325             |
| 6061                                                            | Kreditupplysning                | 500            | 500            | 0              | 1 000          | 175             |
| 6110                                                            | Kontorsmaterial                 | 100            | 100            | 10             | 500            | 18              |
| 6250                                                            | Porto                           | 1 500          | 300            | 2 566          | 500            | 285             |
| 6450                                                            | Möteskostnader                  | 2 500          | 3 000          | 1 383          | 3 000          | 2 197           |
| 6490                                                            | Registreringsavgift             | 1 000          | 1 000          | 0              | 1 000          | 0               |
| 6520                                                            | Kopieringskostnader             | 1 000          | 2 000          | 0              | 2 000          | 2 492           |
| 6993                                                            | Lämnade bidrag och gåvor        | 500            | 500            | 200            | 1 000          | 570             |
| <b>Summa löpande driftskostnader</b>                            |                                 | <b>433 600</b> | <b>502 900</b> | <b>327 115</b> | <b>468 000</b> | <b>432 051</b>  |
| 6410                                                            | Styrelsearvode                  | 20 000         | 19 000         | 19 800         | 19 000         | 18 500          |
| 6421                                                            | Revisionsarvode                 | 4 000          | 4 000          | 3 750          | 3 000          | 3 750           |
| 7510                                                            | Arbetsgivaravgift               | 6 000          | 3 000          | 3 611          | 3 000          | 3 267           |
| <b>Summa arvode och sociala avgifter</b>                        |                                 | <b>30 000</b>  | <b>26 000</b>  | <b>27 161</b>  | <b>25 000</b>  | <b>25 517</b>   |
| 6570                                                            | Bankavgifter                    | 3 000          | 2 500          | 3 254          | 2 500          | 2 129           |
| 8410                                                            | Räntor                          | 75 000         | 75 000         | 37 916         | 95 000         | 88 937          |
| <b>Summa bank och räntekostnader</b>                            |                                 | <b>78 000</b>  | <b>77 500</b>  | <b>41 170</b>  | <b>97 500</b>  | <b>91 066</b>   |
| <b>Resultat före avskrivning och avsättning</b>                 |                                 | <b>315 900</b> | <b>271 764</b> | <b>5 573</b>   | <b>253 828</b> | <b>-199 169</b> |

Från detta belopp avgår amortering om fn. 222 160 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                    | 0                | 0                | 0              | 100 000          | 100 000         |
| 7829                               | Avskrivning miljöhus           | 0                | 0                | 0              | 13 500           | 13 618          |
| <b>Summa avskrivningar</b>         |                                | <b>113 500</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>113 500</b>   | <b>113 618</b>  |
| 8860                               | Avsättn. Föreningens rep. Fond | 100 000          | 100 000          | 0              | 100 000          | 0               |
| <b>Summa avsättning yttre fond</b> |                                | <b>100 000</b>   | <b>100 000</b>   | <b>0</b>       | <b>100 000</b>   | <b>0</b>        |
| <b>Överskott / Underskott</b>      |                                | <b>102 400</b>   | <b>171 764</b>   | <b>5 573</b>   | <b>40 328</b>    | <b>-312 787</b> |
| <b>Summa kostnader</b>             |                                | <b>1 067 000</b> | <b>1 081 664</b> | <b>797 286</b> | <b>1 034 328</b> | <b>963 169</b>  |



## 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.



**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

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