ÅRSREDOVISNING

# 2024/2025

## Bostadsrättsföreningen

# Karlskronahus 7

735000-2783

PH Konsult & Förvaltning AB

**Brf Karlskronahus 7**
735000-2783

# ÅRSSTÄMMANS DAGORDNING ENLIGT FÖRENINGENS STADGAR §59

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska justera protokollet
f) Val av rösträknare
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
i) Framläggande av revisorernas berättelse
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
k) Beslut om resultatdisposition
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
r) Val av valberedning
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
t) Stämmans avslutande

# ÅRSREDOVISNING
# RÄKENSKAPSÅRET 2024-2025

Styrelsen för Brf Karlskronahus 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

*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. Du 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. 2–8 | Förvaltningsberättelse |
| s. 9 | Förändringar i eget kapital och resultatdisposition |
| s. 10 | Resultaträkning |
| s. 11-12 | Balansräkning |
| s. 13 | Kassaflödesanalys |
| s. 14-16 | Noter |
| s. 17 | Styrelsens signatur |
| Bilaga 1 | Revisionsberättelse |
| Bilaga 2 | Föreningens budget för kommande räkenskapsår |
| Bilaga 3 | Om att bo i bostadsrättsförening |


*PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling*

Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

*”Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden”*
§1, Brf Karlskronahus 7 stadgar

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

| | |
|---|---|
| Bostadsrättsföreningen registrerades | 1959-06-10 |
| Nuvarande ekonomisk plan registrerades | 1962-09-25 |
| Nuvarande stadgar registrerades | 2025-02-17 |

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

## STYRELSE

| Ordinarie ledamöter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma för verksamhetsår |
|---|---|
| Stefan Karlsson, ordförande | 2026 |
| Elisabeth Permlid | 2026 |
| Anders Bilde | 2025 |
| Johan Rudin | 2025 |

| Styrelsesuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma för verksamhetsår |
|---|---|
| Fabian Holmberg | 2025 |
| Viktor Svensson | 2025 |

| Revisor | Mandat t.o.m. ordinarie stämma för verksamhetsår |
|---|---|
| Ernst & Young, auktoriserad | 2025 |
| Bettina Sörup-Madsen, föreningsvald | 2025 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma för verksamhetsår |
|---|---|

Styrelsen utgör valberedning, och varje medlem har förslagsrätt på årsstämman.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening, alternativt en ledamot i förening med extern firmatecknare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-01-27.

## FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

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

## FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Frimuraren 3, med adresserna Drottninggatan 34-36, Östra Köpmansgatan 9 samt Guldsmedsgränd 5A-B
Byggnaden var klar för inflyttning 1961.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

| | |
|---|---|
| 1 kok | 8st |
| 1 rok | 5st |
| 2 rok | 27st |
| 3 rok | 7st |
| 4 rok | 4st |
| Lokaler | 6st |
| Totalt: | 57st |

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024/2025 8st överlåtelser av bostadsrätt skett.

## ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

| | |
|---|---|
| P-plats | 10 st |
| Garage | 4 st |
| P-plats med laddmöjlighet för elbil | 0 st |
| Total tomtarea | 2 100 kvm |
| Total BOA (bostadsarea) | 2 813 kvm |
| Total lokalarea | 269 kvm |

### TAXERINGSINFORMATION

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 43 692 000 kr |
| Varav markvärde | 13 169 000 kr |
| Värde byggnad | 30 523 000 kr |

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 724kr/lgh för 2025
Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## 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 | Affärsverken |
| Fjärrvärme, el och sophantering | Affärsverken |

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

### HISTORIK

| | |
|---|---|
| Fönsterbyte | 1998 |
| Isolering av vindar | 2002 |
| Fjärrvärmeinstallation | 2003 |
| Stambyte | 2009 |
| Dörrbyte | 2018 |
| Fasad | 2018 |
| Ventilation | 2018 |
| Fasad | 2021 |
| Relining | 2023 |
| Ny dörrautomatik | 2023 |
| Tvättmaskin | 2024 |
| Torkskåp | 2024 |

### KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

| | |
|---|---|
| Löpande reparationer | 64 331 kr |
| 2024/2025: | Byte av displayer i tvättstugor<br>Byte belysningsarmaturer<br>Felsökning vattenskada<br>Reparationer och service, tvättstuga |

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 | 256 825 kr |
| 2024/2025: | Målning av portar<br>Tvättmaskin<br>Torkskåp |

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

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 823 974kr.

Föreningen gör avskrivningar om 186 713kr, och sätter av 500 000kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar 178 600kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Inför 2025/2026 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter.
Budget för 2025/2026 innehåller avsättning till yttre fond om 500 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 191 213kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 1 635 496kr. Budget visar ett överskott om 944 283kr.

## BELÅNING

| Långivare | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld | Årlig amortering |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 2026-01-30 | 1,04% | 2 139 457 kr | 63 600 |
| Stadshypotek | 2028-03-01 | 4,24% | 1 000 000 kr | 0 |
| Stadshypotek | 2027-03-30 | 3,80% | 1 836 850 kr | 55 000 |
| Stadshypotek | 2026-10-30 | 2,80% | 1 786 968 kr | 60 000 |
| Stadshypotek | 2026-12-01 | 2,80% | 1 988 475 kr | 0 |
| | | | 8 751 750 kr | 178 600 |

## FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 2 908 699 | 2 823 781 | 2 887 000 | 2 746 000 | 2 739 000 |
| Årsavgift, kr/kvm (lgh)* | 1 034 | 987 | 927 | 925 | 908 |
| Andel årsavgift, % av nettoom* | 96% | 95% | 92% | 94% | 96% |
| **Energikostnad, kr/kvm*** | **258** | **222** | **208** | **211** | **206** |
| Räntekostnad, kr/kvm | 92 | 70 | 47 | 36 | 39 |
| Ränteintäkt, kr/kvm | 6 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Driftskostnader, kr/kvm | 562 | 331 | 1 083 | 1 295 | 366 |
| Driftskost. ex underhåll, kr/kvm | 448 | 318 | 348 | 313 | 366 |
| Behållning yttre fond, kr/kvm | 346 | -14 | 0 | 0 | 0 |
| Avskrivning | 186 713 | 196 000 | 187 000 | 200 000 | 200 000 |
| | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster, kr* | 823 974 | 887 000 | -1 367 000 | -2 159 000 | 604 000 |
| Årets kassaflöde, kr | 907 468 | 951 000 | -367 000 | -2 130 000 | 656 000 |
| Total låneskuld, kr | 8 751 750 | 8 930 350 | 8 306 789 | 7 564 157 | 7 727 311 |
| Skuldsättning, kr/kvm* | 3 111 | 3 175 | 2 953 | 2 689 | 2 747 |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm | 2 019 | 3 172 | 3 235 | 2 946 | 3 010 |
| Räntekänslighet, %* | 3,01% | 3,20% | 3,50% | 3,20% | 3,30% |
| Kassabehållning, kr/kvm | 1 092 | 770 | - | - | - |
| Sparande, kr/kvm* | 323 | 365 | 352 | 346 | 270 |
| Balansomslutning, kr | 8 639 841 | 7 946 000 | 7 177 000 | 7 731 000 | 10 065 000 |
| Soliditet, %* | -8% | -19% | -34% | -13% | 11% |
| Likviditet exkl låneomförhandlingar, % | 553% | 327% | 208% | 264% | 590% |
| Likviditet ink låneomförhandlingar, % | 115% | 52% | 30% | 65% | - |

# 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 | 154 445 | 1 013 250 | -3 573 720 | 886 893 |
| *Resultatdisposition enligt föreningsstämman* | | | | |
| Avsättning till fond enligt stämmobeslut | | 1 054 000 | -1 054 000 | |
| Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut | | -40 750 | 40 750 | |
| Balanseras i ny räkning | | | 886 893 | -886 893 |
| Årets resultat, kr | | | | 823 974 |
| Belopp vid årets utgång | 154 445 | 2 026 500 | -3 700 077 | 823 974 |

## RESULTATDISPOSITION

| | | |
|---|---|---|
| *Till stämmans förfogande finns följande medel* | | |
| Balanserat resultat | -3 700 077 | kr |
| Årets resultat | 823 974 | kr |
| Årets fondavsättning enligt budget | -500 000 | kr |
| Ianspråktagande av yttre fond | 256 825 | kr |
| Summa | -3 119 278 | kr |
| | | |
| *Styrelsen föreslår följande disposition till stämman* | | |
| Balanseras i ny räkning | -3 119 278 | kr |

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

# Resultaträkning

| | Not. | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Årsavgifter | 1 | 3 016 130 | 2 914 548 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 740 | 840 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 017 870** | **2 915 388** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 210 025 | -1 285 661 |
| Planerat underhåll | | -256 825 | -40 750 |
| Löpande reparationer | | -64 331 | -17 968 |
| Övriga kostnader | 3 | -50 053 | -89 473 |
| Personalkostnader | 5 | -82 459 | -101 041 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -102 214 | -95 940 |
| Avskrivningar | 6 | -186 713 | -186 712 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 952 620** | **-1 817 545** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **1 065 250** | **1 097 843** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter | | 17 431 | 4 350 |
| Räntekostnader | | -258 707 | -215 300 |
| **Summa finansiella poster** | | **-241 276** | **-210 950** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **823 974** | **886 893** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **823 974** | **886 893** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **823 974** | **886 893** |

# Balansräkning

| | Not. | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | 6 | | |
| Byggnader och mark | | 5 351 368 | 5 538 081 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 0 | 0 |
| Fiberanslutning | | 22 500 | 0 |
| *Summa anläggningstillgångar* | | ***5 373 868*** | ***5 538 081*** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i intresseförening | | 76 500 | 76 500 |
| *Summa anläggningstillgångar* | | ***76 500*** | ***76 500*** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **5 450 368** | **5 614 581** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 654 | 55 176 |
| Övriga fordringar | | 112 034 | 110 677 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | *116 688* | *165 853* |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 3 072 785 | 2 165 317 |
| *Summa kassa och bank* | | *3 072 785* | *2 165 317* |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 189 473** | **2 331 170** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **8 639 841** | **7 945 751** |

# Balansräkning

| | Not. | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 154 445 | 154 445 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 026 500 | 1 013 250 |
| *Summa bundet eget kapital* | | ***2 180 945*** | ***1 167 695*** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | -3 700 077 | -3 573 720 |
| Årets resultat | | 823 974 | 886 893 |
| *Summa fritt eget kapital* | | ***-2 876 103*** | ***-2 686 827*** |
| **Summa eget kapital** | | **-695 158** | **-1 519 132** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån, långfristig del | 4 | 6 433 693 | 4 968 012 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **6 433 693** | **4 968 012** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån, kortfristig del | 4 | 2 318 057 | 3 962 338 |
| Medlemmars reparationsfond | | 181 149 | 171 396 |
| Leverantörsskulder | | 98 113 | 2 962 |
| Förskottsbetalda avgifter | | 0 | 0 |
| Skatteskulder | | 6 274 | 0 |
| Övriga skulder | | 13 511 | 5 415 |
| Upplupna arvoden och sociala avgifter | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 284 202 | 354 760 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 901 306** | **4 496 871** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **8 639 841** | **7 945 751** |

# Kassaflödesanalys

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 1 065 250 | 1 106 138 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 186 713 | 186 712 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 251 963** | **1 292 850** |
| | | |
| Erhållen ränta | 17 431 | 4 350 |
| Erlagd ränta | -258 707 | -188 254 |
| | -241 276 | -183 904 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **1 010 687** | **1 108 946** |
| | | |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Förändring av rörelsefordringar | 49 165 | -3 938 |
| Förändring av rörelseskulder | 48 716 | 24 671 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 108 568** | **1 129 679** |
| | | |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -22 500 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-22 500** | **0** |
| | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Amortering av lån | -178 600 | -178 600 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-178 600** | **-178 600** |
| | | |
| Årets kassaflöde | 907 468 | 951 079 |
| Likvida medel vid årets början | 2 165 317 | 1 214 238 |
| **Likvida medel vid årets slut** | **3 072 785** | **2 165 317** |

# Noter

**Redovisningsprinciper**
**BFNAR 2016:10**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2)

**Redovisning av intäkter**
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förnippande med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Avskrivningstider för anläggningstillgångar**

| Anläggningstillgång | Avskrivningsprinciper | Antal år |
|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 50 |
| Om/tillbyggnader | Linjär | 50 |
| Installationer | Linjär | 25 |
| Standardförbättringar | Linjär | 33 |

Mark är inte föremål för avskrivningar

| | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---|---|---|
| **Not 1. Årsavgifter** | | |
| Avgifter | 2 908 699 | 2 792 674 |
| Hyresintäkter lokal | 77 412 | 118 828 |
| Hyresintäkter garage/p-plats | 39 400 | 39 600 |
| Hyres- och avgiftsbortfall lokaler | -18 312 | -46 236 |
| Hyres- och avgiftsbortfall garage | 0 | -325 |
| Avsättning till medlemmarnas inre fond | -6 874 | -16 498 |
| Rabatter garage | 0 | -975 |
| Pantavgifter | 2 895 | 5 490 |
| Överlåtelseavgift | 5 769 | 12 297 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 5 863 | 9 698 |
| Faktureringsavgift | 1 200 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 78 | -5 |
| **Summa** | **3 016 130** | **2 914 548** |

## Not. 2 Driftskostnader

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | -9 383 | 0 |
| Snöröjning | -4 347 | -29 634 |
| Fastighetsel | -75 114 | -95 282 |
| Fjärrvärme | -462 031 | -411 847 |
| Vatten och avlopp | -188 400 | -176 540 |
| Sopor | -42 591 | -47 833 |
| Fastighetsförsäkring | -51 108 | -47 171 |
| Bredband | -38 158 | -29 123 |
| Förvaltning | -309 312 | -426 844 |
| Möteskostnader | -8 956 | -3 637 |
| Revision | -20 625 | -17 750 |
| **Summa** | **-1 210 025** | **-1 285 661** |

## Not. 3 Övriga kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Rabatt/återbäring Riksbyggen | 0 | 600 |
| Serviceavtal | 0 | -745 |
| Övriga reduktioner av inköpspriser | -3 675 | -23 155 |
| Övriga fastighetskostnader | -19 239 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | -1 992 | -6 215 |
| Kreditupplysningar | -525 | 0 |
| Inkasso- och KFM-avgifter | -1 037 | -1 281 |
| Pantavgifter | -3 438 | -4 965 |
| Överlåtelseavgifter | -7 163 | -11 100 |
| Övriga försäljningskostnader | 0 | -3 093 |
| Kontorsmaterial | -177 | 0 |
| Kopieringskostnader | -2 800 | -4 144 |
| Övriga förvaltningskostnader | -5 642 | -21 211 |
| Bankkostnader | -4 229 | -11 254 |
| Föreningsavgifter | 0 | -2 295 |
| Skattefria bilersättningar | -875 | -615 |
| Kostnader tidigare förvaltare | 739 | 0 |
| **Summa** | **-50 053** | **-89 473** |

## Not. 4 Skulder till kreditinstitut

| *Långivare* | *Räntesats* | *Konv. datum* | *Belopp 2025-08-31* | *Nästa års amortering* | *Belopp 2024* |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 2,80% | 2026-10-30 | 1 786 968 | 60 000 | 1 846 968 |
| Stadshypotek | 2,80% | 2026-12-01 | 1 988 475 | 0 | 1 988 475 |
| Stadshypotek | 1,04% | 2026-01-30 | 2 139 457 | 63 600 | 2 203 057 |
| Stadshypotek | 3,80% | 2027-03-30 | 1 836 850 | 55 000 | 1 891 850 |
| Stadshypotek | 4,24% | 2028-03-01 | 1 000 000 | 0 | 1 000 000 |
| | | | 8 751 750 | 178 600 | 8 930 350 |

| | | |
|---|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 6 433 693 | 4 916 307 |
| Nästa års amortering | 178 600 | 178 600 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | 2 139 457 | 3 835 443 |
| Genomsnittsränta vid årets utgång, % | 2,94% | 3,49 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 714 400 | 714 400 |
| Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till | 8 037 350 | 8 215 950 |

## Not. 5 Löner och arvode

| | | |
|---|---|---|
| *Löner och styrelsearvode* | | |
| Styrelsearvode | -65 320 | -70 021 |
| *Summa löner och styrelsearvode* | *-65 320* | *-70 021* |
| *Sociala kostnader och pensionskostnader* | | |
| Sociala kostnader och pensionskostnader | -17 139 | -31 020 |
| *Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner* | *-82 459* | *-101 041* |

## Not. 6 Materiella anläggningstillgångar

| | | |
|---|---|---|
| Anskaffningsvärde Byggnader | 9 682 047 | 9 682 047 |
| Ackumulerade avskrivningar | -4 433 035 | -4 278 652 |
| Årets avskrivningar | -154 383 | -154 383 |
| Standardförbättring | 1 043 432 | 1 043 432 |
| Ackumulerade avskrivningar | -754 363 | -722 033 |
| Årets avskrivning | -32 330 | -32 330 |
| Fiberanslutning | 22 500 | 0 |
| Ackumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | 0 | 0 |
| **Summa** | **5 373 868** | **5 538 081** |

## Not. 7 Ställda säkerheter

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 9 199 000 | 9 199 000 |
| **Summa ställda säkerheter** | **9 199 000** | **9 199 000** |

# UNDERSKRIFTER

## STYRELSEN FÖR BRF KARLSKRONAHUS 7

Karlskrona

_____

Stefan Karlsson
Ordförande

_____

Elisabeth Permlid

_____

Anders Bilde

_____

Johan Rudin

## MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona

_____

Anders Håkansson, Ernst & Young
Auktoriserad revisor

_____

Bettina Sörup-Madsen
Föreningsvald revisor

# Uttalande från föreningsledningen

Ernst & Young AB
Att: Blekingegatan 1
371 57 Karlskrona

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Detta uttalande från föreningsledningen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlskronahus 7 med bokslutsdatum 31 Augusti 2025 (”bokslutsdagen”) har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi är medvetna om att revisorns granskning skall utföras i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand skall kunna avge ett omdöme om föreningens årsredovisning i sin helhet. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerade, nedanstående uppgifter:

## A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk, på det sätt ansvaret beskrivs i uppdragsbrevet för revisionen. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret, ekonomiska ställning per balansdagen samt kassaflödet under räkenskapsåret. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. De väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.
4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.



✔ Signerat 2026-01-26 19:06:54 UTC Oneflow ID 13279556 Sida 18 / 22

## B. Oegentligheter

1. Vi är medvetna om att föreningens styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Det har inte kommit till vår kännedom att föreningsledningen eller någon annan medarbetare med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att övrig personal varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa och inkluderar anklagelser från s.k. ”whistle-blowers”) som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt eller på annat sätt påverka föreningens finansiella rapportering.

## C Överensstämmelse med lagar och förordningar

1. Vi har informerat er om samtliga kända faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit, vars effekter har beaktats vid upprättande av årsredovisningen.

## D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Vi har tillhandahållit
   - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
   - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen, inklusive de som avser Covid-19 pandemin och de som avser kriget och sanktionerna i Ukraina, Ryssland och/eller Belarus.
3. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra bolagsstämmor, styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom sammanfattningar från möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger) vilka ägt rum under 2025 till och med det senaste mötet som ägt rum innan signering av årsredovisningen. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
4. Vi intygar att vi lämnat fullständiga uppgifter avseende närstående parter. Vi har lämnat upplysningar om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
5. Vi anser att de metoder, väsentliga antaganden och data som använts för bedömningsposter är ändamålsenliga och konsekvent tillämpade så att redovisningen upprättats och tilläggsupplysningar presenterats i enlighet med ÅRL.
6. Vi har informerat er om, och föreningen har fullgjort, samtliga kontraktsenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.



✔ Signerat 2026-01-26 19:06:54 UTC Oneflow ID 13279556 Sida 19 / 22

7. Vi har informerat er om de eventuella obehöriga intrång i våra IT-system som antingen har inträffat, eller som tredje part (inklusive tillsynsmyndigheter och säkerhetskonsulter) har informerat oss om, under 2025 samt fram till dagens datum som skulle kunna ha en väsentlig påverkan på årsredovisningen. Vi har också informerat er om eventuella ransomware-attacker där vi har betalat, eller överväger att betala lösensumma, oavsett storleken på beloppet.

**E. Tillgångar och skulder samt upplysningar**

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information som innebär att ytterligare tillgångar, skulder eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.
2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och eventualförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat tilläggsupplysningar i not i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

**F. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare**

Inga ersättningar har utgivits och inga avtal om framtida ersättningar till styrelse eller ledande befattningshavare föreligger utöver vad som redovisats i årsredovisningen.

**G. Händelser efter balansdagen**

1. Bortsett från beskrivet i årsredovisningen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen eller i tilläggsupplysningarna.

Med vänlig hälsning

Styrelsen



✔ **Signerat** 2026-01-26 19:06:54 UTC **Oneflow ID** 13279556 **Sida** 20 / 22

# Deltagare

**PH KONSULT & FÖRVALTNING AB** 556914-1517 Sverige

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLSKRONAHUS 7** 735000-2783 Sverige

*Signerat med E-signering* *2026-01-21 17:51:56 UTC*

**Undertecknare** Datum

Stefan Karlsson
Styrelseordförande
tj-alle77@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.209.43.121

*Signerat med E-signering* *2026-01-21 18:59:19 UTC*

**Undertecknare** Datum

Elisabeth Permlid
Styrelseledamot
elisabeth.permlid@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.60.189

*Signerat med E-signering* *2026-01-21 17:15:07 UTC*

**Undertecknare** Datum

Anders Bilde
Styrelseledamot
anders_bilde@yahoo.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.198.232

*Signerat med E-signering* *2026-01-21 19:40:24 UTC*

**Undertecknare** Datum

Johan Rudin
Styrelseledamot
johan.rudin82@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.152.90

**ERNST & YOUNG AB** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-01-26 10:19:12 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS HÅKANSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197005163311

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
anders.hakansson@se.ey.com
19700516-3311

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.93

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLSKRONAHUS 7** 735000-2783 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-01-26 19:06:54 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bettina Sörup Madsen
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196711212883

Bettina Sörup-Madsen
Föreningsvald revisor
bs-m@live.se
19671121-2883

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.88.67

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Karlskronahus 7, org.nr 735000-2783

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Karlskronahus 7 för år 2025 (räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31).

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Building a better working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Karlskronahus 7 för år 2025 (räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 26 januari 2026

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlskronahus 7, org.nr 735000-2783

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlskronahus 7 för år 2025 (räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31).

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Karlskronahus 7 för år 2025 (räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalande*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och

Penneo document key: 49N1O-T8KTE-MBBJL-L8IHJ-S3W4U-V7ZL2

väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signering

Brf Karlskronahus 7

Bettina Sörup-Madsen
Förtroendevald revisor

Penneo document key: 49N1O-T8KTE-MBBJL-L8IHJ-S3W4U-V7ZL2

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**Bettina Sörup Madsen**
**Föreningsvald revisor**
*Serienummer: 67a829e89c0d4f[…]ad584bc5bc182*
*IP: 194.71.xxx.xxx*
*2026-02-11 07:08:08 UTC*



*Penneo dokumentnyckel: 49N1O-T8KTE-MBBJL-L8IHJ-S3W4U-V7ZL2*

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# BUDGET 2025-2026



| | | Budget | Bedömt utfall | Utfall | Utfall | Utfall |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025-09-01 | 2024-09-01 | 2023-09-01 | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
| | | 2026-08-31 | 2025-08-31 | 2024-08-31 | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| **Konto** | **Kontotext** | **Intäkter** | **Intäkter** | **Intäkter** | **Intäkter** | **Intäkter** |
| 3013 | Hyresintäkter lokaler, ej momsreg. | 0 | 38 012 | 118 828 | 128 148 | 127 364 |
| 3015 | Garage & bilplatser, ej momsreg. | 39 600 | 15 600 | 15 600 | 15 600 | 15 600 |
| 3017 | Hyresintäkter p-platser ej momsreg. | 0 | 24 000 | 24 000 | 24 000 | 23 400 |
| 3020 | Årsavgifter bostäder | 2 914 266 | 2 914 266 | 2 792 674 | 2 623 309 | 2 618 892 |
| 3023 | Årsavgifter, lokaler ej momsreg. | 118 828 | 60 688 | | | |
| 3082 | Hyres- och avgiftsbortfall lokaler ej mo | 0 | -18 312 | -46 236 | -28 836 | -28 836 |
| 3084 | Hyres- och avgiftsbortfall garage ej mor | 0 | 0 | -325 | -671 | -529 |
| 3087 | Avsättning inre fond | -16 498 | -16 498 | -16 498 | -16 498 | -16 498 |
| 3093 | Rabatter garage ej moms | 0 | 0 | -975 | 0 | 0 |
| 3220 | Pantförskrivningsavgifter | 2 500 | 1 719 | 5 490 | 6 383 | 8 213 |
| 3290 | Överlåtelseavgift | 5 000 | 4 299 | 12 297 | 6 383 | 8 213 |
| 3540 | Påminnelseavgifter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3740 | Öresjustering | 0 | 0 | -5 | -8 | -6 |
| 3910 | Andrahandsavgift | 2 000 | 6 214 | 9 698 | 6 383 | 8 213 |
| 3980 | Erhållna statliga bidrag (elstöd) | 0 | 0 | 0 | 27 557 | 0 |
| 3996 | Erhållna reklambidrag | 0 | 240 | 840 | 9 455 | 8 138 |
| 8310 | Ränteintäkter från omsättningstillgånga | 5 000 | 6 330 | 0 | 0 | 0 |
| 8311 | Ränteintäkter från bank | 0 | 0 | 1 837 | 0 | 0 |
| 8314 | Skattefria ränteintäkter | 0 | 0 | 2 408 | 0 | 0 |
| 8318 | Dröjsmålränteintäkter | 0 | 119 | 105 | 0 | 0 |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 0 | 0 | 41 157 | 0 |
| **Summa intäkter** | | **3 070 696** | **3 036 676** | **2 919 738** | **2 842 361** | **2 772 164** |

| **Konto** | **Kontotext** | **Kostnader** | **Kostnader** | **Kostnader** | **Kostnader** | **Kostnader** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4141 | OVK / Energideklaration / Övriga bes | 50 000 | 0 | 0 | 95 875 | 37 620 |
| **Summa obligatoriska besiktningar** | | **50 000** | **0** | **0** | **95 875** | **37 620** |
| 4234 | Tvättutrustning | 5 000 | 11 375 | 0 | 0 | 0 |
| 4301 | Löpande reparationer | 40 000 | 34 314 | 17 967 | 96 055 | 63 801 |
| 4501 | Planerat underhåll | 0 | 204 325 | 40 750 | 2 263 690 | 3 024 175 |
| 4550 | Underhåll av huskropp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa reparationer och underhåll** | | **45 000** | **250 014** | **58 717** | **2 359 745** | **3 087 976** |
| 4611 | Fastighetsel | 100 000 | 73 584 | 95 282 | 107 058 | 90 025 |
| 4623 | Fjärrvärme | 460 000 | 457 626 | 411 847 | 373 597 | 379 847 |
| 4630 | Vatten | 200 000 | 197 915 | 176 540 | 161 665 | 180 685 |
| 4640 | Sophämtning, ev. container mm | 50 000 | 43 266 | 47 833 | 40 945 | 43 240 |
| 4711 | Försäkring | 50 000 | 65 752 | 47 171 | 40 135 | 36 778 |
| 4761 | TV avgifter/Bredband | 35 000 | 23 028 | 29 123 | 26 990 | 25 048 |
| 4790 | Övriga reduktioner av inköpspriser | 0 | 3 675 | 23 155 | 7 121 | 2 588 |
| 4800 | Fastighetsavgift | 130 400 | 130 400 | 95 940 | 93 849 | 90 279 |
| 5190 | Övriga fastighetskostnader | 5 000 | 12 168 | 0 | 0 | 0 |
| 5460 | Förbrukningsmaterial | 2 000 | 1 542 | 6 215 | 5 492 | 1 241 |
| 6110 | Kontorsmaterial | 500 | 344 | 0 | 4 144 | 3 900 |
| 6250 | Porto | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6450 | Diverse, oförutsett, möteskostnader mr | 500 | 353 | 0 | 0 | 0 |
| 6520 | Tryckning & kopiering | 3 000 | 2 800 | 4 144 | 0 | 0 |
| 6550 | Konsultarvode | 4 000 | 10 000 | 0 | 30 450 | 93 750 |
| **Summa driftskostnader** | | **1 040 900** | **1 022 452** | **937 250** | **891 446** | **947 381** |

| | | Budget | Bedömt utfall | Utfall | Utfall | Utfall |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025-09-01 | 2024-09-01 | 2023-09-01 | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
| | | 2026-08-31 | 2025-08-31 | 2024-08-31 | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| **Konto** | **Kontotext** | **Kostnader** | **Kostnader** | **Kostnader** | **Kostnader** | **Kostnader** |
| 4110 | Fastighetsskötsel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4117 | Rabatt/återbäring från RB | 0 | 0 | -600 | -4 800 | -7 300 |
| 4119 | Serviceavtal | 7 500 | 0 | 745 | 2 235 | 7 335 |
| 4120 | Städ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4782 | Förvaltning | 250 000 | 164 846 | 426 844 | 418 178 | 410 145 |
| 5164 | Snöröjning | 15 000 | 6 419 | 29 634 | 24 528 | 12 186 |
| 6061 | Kreditupplysning UC | 1 000 | 0 | 0 | 81 | 54 |
| 6062 | Inkasso och KFM-avgifter | 0 | 1 037 | 1 281 | 0 | |
| 6067 | Pantförskrivningsavgifter | 0 | 3 438 | 4 965 | 4 875 | 8 565 |
| 6068 | Överlåtelseavgifter | 0 | 7 163 | 11 100 | 11 516 | 15 186 |
| 6072 | Representation, ej avdragsgill | 0 | 719 | 3 637 | 0 | |
| 6090 | Övriga försäljningsavgifter | 0 | 0 | 3 093 | 0 | |
| 6490 | Registreringsavgift, övrigt | 800 | 4 742 | 21 211 | 0 | 0 |
| 6982 | Föreningsavgifter, ej avdragsgilla | 0 | 0 | 2 295 | 2 295 | 2 805 |
| **Summa förvaltningskostnader** | | **274 300** | **188 364** | **504 205** | **456 613** | **446 171** |
| 6410 | Styrelsearvode | 36 000 | 34 000 | 32 400 | 26 000 | 26 000 |
| 6421 | Revisionsarvode, extern revisor | 21 000 | 20 625 | 17 750 | 16 875 | 15 000 |
| 7311 | Kontanta extraersättningar | 0 | 19 996 | 33 999 | 19 000 | 28 000 |
| 7317 | Erättningar för bidrag till material/verk | 0 | 1 654 | 3 622 | 300 | 4 200 |
| 7318 | Felräkningspengar | 0 | 0 | 1 800 | 1 800 | 2 700 |
| 7331 | Skattefria bilersättningar | 0 | 0 | 615 | 0 | 0 |
| 7390 | Övriga kostnadserättningar och förmån | 0 | 0 | 6 176 | 3 807 | 11 867 |
| 7510 | Arbetsgivaravgifter | 11 311 | 10 354 | 23 043 | 14 329 | 14 036 |
| 7514 | Sociala avgifter för löner och ersättning | 0 | 6 615 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa arvode och revision** | | **21 000** | **20 625** | **119 406** | **82 111** | **101 803** |
| 6570 | Bankavgifter | 4 000 | 3 533 | 11 254 | 2 562 | 2 933 |
| 8410 | Räntekostnader för långfristiga skulder | 270 000 | 277 568 | 215 110 | 145 527 | 110 689 |
| 8422 | Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder | 0 | 0 | 190 | 0 | 0 |
| **Summa bank-, och räntekostnader** | | **4 000** | **3 533** | **226 554** | **2 562** | **2 933** |
| | **yttre fond** | **1 635 496** | **1 551 689** | **1 073 605** | **-1 045 991** | **-1 851 720** |

| | | |
|---|---|---|
| *Amortering* | *178 600* | *kr* |
| *Snittränta* | *2,94* | *%* |
| *Belåningsgrad* | *3 127* | *kr/kvm BOA* |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7821 | Avskrivning byggnader | 154 383 | 154 383 | 154 383 | 154 383 | 167 858 |
| 7827 | Avskrivningar standardförbättringar | 32 330 | 32 330 | 32 330 | 32 330 | 32 330 |
| 7827 | Avskrivningar fiber | 4 500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa avskrivningar** | | **191 213** | **186 713** | **186 712** | **186 713** | **200 188** |
| 8860 | Avsättn.föreningens rep.fond | 500 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa avsättning till yttre fond** | | **500 000** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Överskott / Underskott** | | **944 283** | **1 364 976** | **886 893** | **-1 232 704** | **-2 051 908** |
| **Summa kostnader** | | **3 070 696** | **3 036 676** | **2 919 738** | **2 842 361** | **2 772 164** |

Konsult & Förvaltning

PH Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

# OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

## VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas 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 BOSTADRSÄTTSFÖRENING

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