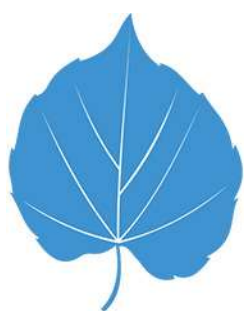


2024

Bostadsrättsföreningen

Lindblad 1

769626-7298



BRF

LINDBLAD 1

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Lindblad 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

*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. 2-8   | 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, 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 utan tidsbegränsning.  
§1, Brf Lindblad 1 stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-02

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-04

Nuvarande stadgar registrerades 2020-01-30

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

### STYRELSE

| Ordinarie ledamöter                | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Peter Hedman, ordförande           | 2026                           |
| Christin Deraed, vice ordförande   | 2025                           |
| Elin Karlsson, sekreterare         | 2026                           |
| Rebecka Flydén                     | 2025                           |
| Elias Anessiadis                   | 2026                           |
| Styrelsesuppleanter                | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Peter Stridmark                    | 2025                           |
| Therese Boman                      | 2025                           |
| Revisor                            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Anella Coralic, Konsulten i Sydost | 2025                           |

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.  
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-06-18



## 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 Lindblad 1, med adresserna Drottninggatan 50A-B, Drottninggatan 52 samt Ölandsgatan 8.

Föreningens byggnad uppfördes 1929 (värdeår 1969).

Bostadsrättsföreningen förvärvade byggnaden genom ombildning 2014.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

|         |       |          |
|---------|-------|----------|
| 1 rok   | 19 st |          |
| 2 rok   | 32 st |          |
| 3 rok   | 14 st |          |
| 4 rok   | 2 st  |          |
| <hr/>   |       |          |
| Totalt: | 67 st | 3782 kvm |

Totalt antal bostadsrättslägenheter: 63 st

Totalt antal hyresrättslägenheter: 4 st

Totalt antal lokaler: 2 st

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 10st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 8st.

Under verksamhetsåret 2024 har en upplåtelse av bostadsrätt skett.

## ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| P-plats                   | 6 st      |
| MC-plats                  | 3 st      |
| <br>                      |           |
| Total tomtarea            | 2 547 kvm |
| Total BOA (bostadsrätter) | 3 555 kvm |
| Total BOA (hyresrätter)   | 228,5 kvm |
| Total lokalarea           | 66 kvm    |



## TAXERINGSinFORMATION

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde  | 59 363 000 kr |
| Varav markvärde       | 18 066 000 kr |
| Varav värde, bostäder | 40 837 000 kr |
| Varav värde, lokaler  | 460 000 kr    |

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630 kr/lgh för 2024. 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                | Encon Fastighetsservice AB  |
| Fastighetsskötsel (inre och yttre) | Encon Fastighetsservice AB  |
| Hisservice                         | Motum Syd                   |
| Kabel-TV och bredband              | Telia                       |
| Fjärrvärme                         | Affärsverken                |
| Elavtal                            | Affärsverken                |

Enligt stämmobeslut har styrelsen 50 000 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

|                     |      |
|---------------------|------|
| Senast godkända OVK | 2021 |
| Energideklaration   | 2020 |
| Radonmätning        | 2018 |

### HISTORIK:

|      |                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 2015 | Tvättstuga                                                    |
| 2015 | Avloppsstammar källare                                        |
| 2016 | Avloppsledningar                                              |
| 2017 | Tvättstuga                                                    |
| 2017 | Montering av postboxar                                        |
| 2018 | Nya dörrar och garageport till Drottninggatan, miljörum       |
| 2018 | Nya tilluftsdon Drottninggatan och injustering av ventilation |
| 2018 | Utbyte av styr och reglage i värmeundercentralerna            |
| 2019 | Byte av tak                                                   |
| 2019 | Byte av fönster                                               |



|      |                                                |
|------|------------------------------------------------|
| 2019 | Byte av ventilationsaggregat                   |
| 2019 | Reparation vindsvåning                         |
| 2019 | Stambyte                                       |
| 2021 | Renovering hissar                              |
| 2024 | Påbörjat stambyte, trapphus Drottninggatan 50A |
| 2024 | Byte stammar, vatten                           |

## KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 119 528 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

## KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 46 250 kr

## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 1 040kr. Föreningen gör avskrivningar om 923 835kr. Avskrivningen ligger i resultaträkningen och är därför direkt resultatpåverkande, den påverkar däremot inte föreningens likviditet.

Under verksamhetsåret 2024 amorterades 900 000kr på föreningens lån.

Avskrivningarna säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar för närvarande ingenting på de långfristiga skulderna.

I budget för 2025 har man beslutat om avgiftshöjning med 3% från och med 2025-01-01. Föreningens hyresförhandling landade för 2025 på 4,70% från 2025-01-01.

De lägenheter var badrum renoverats i samband med stambyte har fått en avgiftshöjning med 19,4%.

## BELÅNING

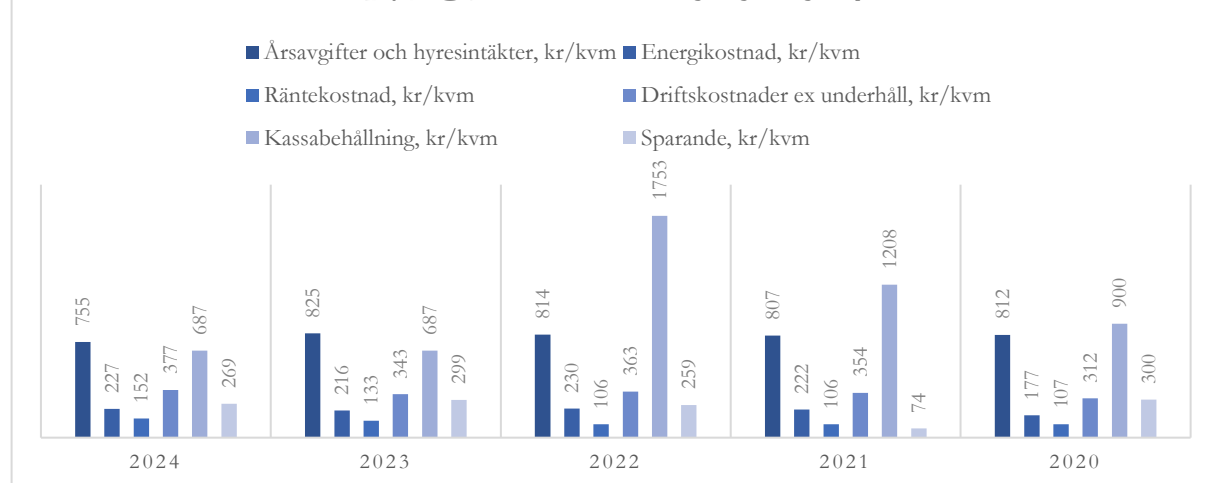
| Långgivare   | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld  | Årlig amortering |
|--------------|----------------|-------|---------------|------------------|
| Stadshypotek | 2025-04-30     | 3,77% | 3 500 000 kr  | 0 kr             |
| Stadshypotek | 2026-01-30     | 3,93% | 7 000 000 kr  | 0 kr             |
| Stadshypotek | 2026-12-01     | 2,84% | 1 600 000 kr  | 0 kr             |
| Stadshypotek | 2027-01-30     | 1,38% | 7 000 000 kr  | 0 kr             |
| Stadshypotek | 2028-01-30     | 3,13% | 6 500 000 kr  | 0 kr             |
|              |                |       | 25 600 000 kr | 0 kr             |



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                      | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                      | 3 378 804  | 3 211 833  | 3 112 398  | 3 151 247  | 3 175 138  |
| Ränteintäkter, kr/kvm                | 0,02       | 0,18       | 0          | 0          | 0          |
| Årsavgifter, kr/kvm                  | 755        | 705        | 656        | 647        | 632        |
| Årsavgifter, % andel av netto.       | 87%        | 84%        | 81%        | 79%        | 77%        |
| Uppvärmning, kr/kvm                  | 109        | 100        | 98         | 108        | 87         |
| Elförbrukning, kr/kvm                | 50         | 51         | 70         | 50         | 35         |
| Vatten, kr/kvm                       | 68         | 65         | 62         | 64         | 56         |
| Energikostnad, kr/kvm                | 227        | 216        | 230        | 222        | 177        |
| Sophantering, kr/kvm                 | 25         | 26         | 26         | 23         | 22         |
| Räntekostnad, kr/kvm                 | 152        | 133        | 106        | 106        | 107        |
| Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm | 377        | 343        | 363        | 354        | 312        |
| Taxeringsvärde, kr/kvm               | 15 696     | 15 696     | 15 696     | 13 226     | 13 226     |
| Avskrivning, kr/kvm                  | 240        | 230        | 230        | 230        | 168        |
| Årets resultat, kr                   | 1 040      | 115 816    | 110 671    | 139 778    | 499 969    |
| Årets likviditetsöverskott, kr       | 952 334    | 1 067 110  | 979 094    | 1 008 201  | 1 133 987  |
| Total låneskuld, kr                  | 25 600 000 | 26 500 000 | 32 500 000 | 32 500 000 | 32 500 000 |
| Skuldsättning, kr/kvm                | 6 651      | 6 885      | 8 593      | 8 593      | 8 593      |
| Räntekänslighet, %                   | 8,25%      | 8,25%      | 10,44%     | 10,31%     | 10,24%     |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm           | 5 964      | 6 198      | 6 840      | 7 385      | 7 693      |
| Kassabehållning, kr/kvm              | 687        | 687        | 1 753      | 1 208      | 900        |
| Sparande, kr/kvm                     | 269        | 299        | 258,88     | 266,58     | 299,84     |
| Balansomslutning, kr                 | 68 311 445 | 68 311 445 | 73 166 209 | 71 977 779 | 71 417 619 |
| Soliditet, %                         | 62%        | 60%        | 55%        | 54%        | 53%        |
| Likviditet, %                        | 13%        | 41%        | 49%        | 34%        | 301%       |

## NYCKELTAL 2020-2024



#### SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

#### NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

#### RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

#### NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

#### SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

#### LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder





## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                    | Medlems-<br>insatser | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------------------------|----------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid året ingång                             | 40 604 326           | 84 645        | 447 537                | 115 816           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i> |                      |               |                        |                   |
| Förändring, yttre fond                             |                      | -82 571       | 82 571                 |                   |
| Förändring medlemsinsats                           | 1 060 000            |               |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                            |                      |               | 115 816                | -115 816          |
| Årets resultat, kr                                 |                      |               |                        | 1 040             |
| Belopp vid årets utgång                            | 41 664 326           | 2 074         | 645 924                | 1 040             |

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | 645 924 |
| Årets resultat      | 1 040   |
| Summa               | 646 964 |

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Avsättning till fond    | 0       |
| Balanseras i ny räkning | 646 964 |
| Summa                   | 646 964 |

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



## Resultaträkning

|                                          | Not. | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |      |                          |                          |
| Årsavgifter                              | 2    | 3 341 652                | 3 211 833                |
| Övriga rörelseintäkter                   |      | 37 152                   | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |      | <b>3 378 804</b>         | <b>3 211 833</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |      |                          |                          |
| Driftskostnader                          | 3    | -1 449 274               | -1 318 306               |
| Planerat underhåll                       |      | 0                        | -82 571                  |
| Löpande reparationer                     |      | -165 778                 | -122 112                 |
| Övriga kostnader                         | 4    | -71 688                  | -15 901                  |
| Personalkostnader                        | 5    | -65 712                  | -65 711                  |
| Fastighetsavgift/skatt                   |      | -116 585                 | -111 958                 |
| Avskrivningar                            | 6    | -923 835                 | -868 723                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |      | <b>-2 792 872</b>        | <b>-2 585 282</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>585 932</b>           | <b>626 551</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                |      |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |      | 62                       | 696                      |
| Räntekostnader                           |      | -584 954                 | -511 431                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |      | <b>-584 892</b>          | <b>-510 735</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>1 040</b>             | <b>115 816</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>1 040</b>             | <b>115 816</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>1 040</b>             | <b>115 816</b>           |



## Balansräkning

|                                              | Not. | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |      |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      | 6    |                          |                          |
| Byggnader och mark                           |      | 52 213 917               | 52 782 771               |
| Tak, fönster och ventilation                 |      | 12 084 143               | 12 307 517               |
| Stambyte                                     |      | 3 010 697                | 317 250                  |
| Hissar                                       |      | 244 544                  | 213 297                  |
| Stammar, vatten                              |      | 18 453                   | 0                        |
| Stormskada, vindskira                        |      | 79 815                   | 0                        |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>           |      | <b>67 651 568</b>        | <b>65 620 835</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>67 651 568</b>        | <b>65 620 835</b>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |                          |                          |
| Övriga fordringar                            |      | 42 813                   | 43 682                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 0                        | 3 381                    |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |      | <b>42 813</b>            | <b>47 063</b>            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |      |                          |                          |
| Kassa och bank                               |      | 887 393                  | 2 643 547                |
| <i>Summa kassa och bank</i>                  |      | <b>887 393</b>           | <b>2 643 547</b>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>930 206</b>           | <b>2 690 610</b>         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>68 581 774</b>        | <b>68 311 445</b>        |



## Balansräkning

|                                                             | Not. | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |      |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                                         |      |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |      |                          |                          |
| Medlemsinsatser                                             |      | 41 664 326               | 40 604 326               |
| Fond för yttre underhåll                                    |      | 2 074                    | 84 645                   |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                            |      | <b>41 666 400</b>        | <b>40 688 971</b>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |      |                          |                          |
| Balanserat resultat                                         |      | 645 924                  | 447 537                  |
| Årets resultat                                              |      | 1 040                    | 115 816                  |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                             |      | <b>646 964</b>           | <b>563 353</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |      | <b>42 313 364</b>        | <b>41 252 324</b>        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, långfristig del                              |      | 19 100 000               | 20 500 000               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |      | <b>19 100 000</b>        | <b>20 500 000</b>        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering |      | 6 500 000                | 6 000 000                |
| Leverantörsskulder                                          |      | 224 214                  | 152 027                  |
| Förskottsbetalade avgifter                                  |      | 233 580                  | 225 234                  |
| Aktuella skatteskulder                                      |      | 9 908                    | 9 130                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 7    | 200 708                  | 172 730                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |      | <b>7 168 410</b>         | <b>6 559 121</b>         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |      | <b>68 581 774</b>        | <b>68 311 445</b>        |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                 | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                                 | 585 932          | 626 551           |
| Ökad medlemsinsats                                                              | 0                | 1 155 000         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                      |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                   | 923 835          | 868 723           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 509 767</b> | <b>2 650 274</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 62               | 696               |
| Erlagd ränta                                                                    | -584 954         | -511 431          |
|                                                                                 | -584 892         | -510 735          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>924 875</b>   | <b>2 139 539</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                            |                  |                   |
| Förändring av rörelsefordringar                                                 | -4 250           | -101              |
| Förändring av rörelseskulder                                                    | 109 289          | -125 580          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 029 914</b> | <b>2 013 858</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 1 886 068        | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>1 886 068</b> | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 1 600 000        | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -2 500 000       | -6 000 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                | <b>-900 000</b>  | <b>-6 000 000</b> |
| Årets kassaflöde                                                                | -1 756 154       | -3 986 142        |
| Likvida medel vid årets början                                                  | 2 643 547        | 6 629 689         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                             | <b>887 393</b>   | <b>2 643 547</b>  |



## Noter

### Not 1. Allmänna upplysningar

#### Valt redovisningsverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedanstående nyttjandeperioder används.

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Stomme och grund                        | 100 år |
| Installationer (ventilationskanaler)    | 100 år |
| Tak                                     | 80 år  |
| Stambyte                                | 50 år  |
| Fönster                                 | 50 år  |
| Takrenovering                           | 50 år  |
| Fasad                                   | 50 år  |
| Inre ytskikt                            | 50 år  |
| Installationer (el, rör, värme)         | 50 år  |
| Installationer (ventilationsanläggning) | 50 år  |
| Reparation hissar                       | 40 år  |
| Reparation vindsvåning                  | 25 år  |
| Restpost                                | 40 år  |

2024

2023

### Not 2. Årsavgifter

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                    | 2 907 828        | 2 713 279        |
| Hysesintäkter                  | 320 230          | 391 022          |
| Hysesintäkter, lokaler moms    | 41 595           | 39 614           |
| Hysesintäkter, lokaler ej moms | 1 260            | 1 260            |
| Hysesintäkter, förråd          | 5 400            | 4 500            |
| Garage och p-platser           | 26 000           | 24 000           |
| Säkerhetsdörrar                | 6 490            | 8 030            |
| Överlåtelseavgift              | 13 772           | 11 498           |
| Övriga fakturerade kostnader   | 16 815           | 16 518           |
| Öres- och kronutjämning        | 62               | 12               |
| Kravavgifter                   | 2 200            | 2 100            |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 341 652</b> | <b>3 211 833</b> |



### Not. 3 Driftskostnader

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Förvaltning, skötsel       | -196 067          | -157 951          |
| Hissbesiktning             | -4 110            | -3 835            |
| Hissar                     | -27 598           | -17 443           |
| Fastighetsel               | -194 349          | -198 220          |
| Fjärrvärme                 | -420 109          | -385 906          |
| Sophantering               | -95 643           | -99 621           |
| Vatten och avlopp          | -260 622          | -248 721          |
| Fastighetsförsäkring       | -46 723           | -37 481           |
| Bredband                   | -16 112           | -40 226           |
| Förvaltning, administrativ | -105 012          | -101 029          |
| Snöröjning                 | -10 431           | -6 625            |
| Revision                   | -21 547           | -18 737           |
| Hyressättningsavgift       | -576              | -720              |
| OVK                        | -49 639           | 0                 |
| Möteskostnader             | -736              | -1 791            |
| <b>Summa</b>               | <b>-1 449 274</b> | <b>-1 318 306</b> |

### Not. 4 Övriga kostnader

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial                        | -125           | 0              |
| Annonsering                                 | -2 770         | -2 250         |
| Övriga fastighetskostnader                  | -51 880        | 336            |
| Kreditupplysningar                          | -2 275         | -1 750         |
| Porto                                       | -207           | 0              |
| Kopieringskostnader                         | -5 540         | -3 410         |
| Serviceavgift till<br>branschorganisationer | -5 850         | -5 850         |
| Bankkostnader                               | -3 040         | -2 977         |
| Bolagsverket                                | 0              | 0              |
| Justering skatter                           | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>                                | <b>-71 687</b> | <b>-15 901</b> |

### Not. 5 Löner och arvode

|                                                                                            |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Löner och styrelsearvode</i>                                                            |                |                |
| Styrelsearvode                                                                             | -50 002        | -50 001        |
| <i>Summa löner och styrelsearvode</i>                                                      | <i>-50 002</i> | <i>-50 001</i> |
| <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                                             |                |                |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                                    | -15 710        | -15 710        |
| <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i> | <i>-65 712</i> | <i>-65 711</i> |



## Not. 6 Avskrivningar

|                                                   |            |            |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| Mark                                              | 15 405 227 | 15 405 227 |
| Stomme och grund                                  | 24 809 452 | 24 809 452 |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -4 960 096 | 0          |
| Årets avskrivning                                 | -248 095   | -248 095   |
| Tak                                               | 661 337    | 640 478    |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -8 006     | 0          |
| Årets avskrivning                                 | -8 006     | -8 006     |
| Fasad                                             | 2 860 991  | 2 860 991  |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -57 220    | 0          |
| Årets avskrivning                                 | -57 220    | -57 220    |
| Inre ytskikt                                      | 6 575 986  | 6 575 986  |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -131 520   | 0          |
| Årets avskrivning                                 | -131 520   | -131 520   |
| Installationer (el, rör, värme och ventilationer) | 5 764 664  | 5 764 664  |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -115 293   | 0          |
| Årets avskrivning                                 | -88 617    | -115 293   |
| Ackumulerade avskrivningar                        | 0          | -4 712 001 |
| Reparation vindsvåning                            | 1 147 154  | 1 147 154  |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -630 904   | 0          |
| Årets avskrivning                                 | -45 886    | -45 886    |
| Fönster                                           | 4 440 598  | 4 440 598  |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -88 812    | 0          |
| Årets avskrivning                                 | -88 812    | -88 812    |
| Takreovering (2019/2020)                          | 2 516 339  | 2 516 339  |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -50 327    | 0          |
| Årets avskrivning                                 | -50 327    | -50 327    |
| Ventilationsanläggning                            | 888 120    | 888 120    |
| Ackumulerade avskrivningar                        | -17 762    | 0          |
| Årets avskrivning                                 | -17 762    | -17 762    |
| Ventilationskanaler och ventilationshus           | 4 144 557  | 4 144 557  |





|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade avskrivningar | -41 446           | 0                 |
| Årets avskrivning          | -41 446           | -41 446           |
| Akkumulerade avskrivningar | 0                 | -585 018          |
| Hissar                     | 230 592           | 230 592           |
| Akkumulerade avskrivningar | -17 295           | -11 530           |
| Årets avskrivning          | -5 765            | -5 765            |
| Hissar Ölandsgatan         | 37 012            | 0                 |
| Akkumulerade avskrivningar | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivning          | 0                 | 0                 |
| Stambyte                   | 3 108 109         | 352 500           |
| Akkumulerade avskrivningar | -35 250           | -28 200           |
| Årets avskrivning          | -62 162           | -7 050            |
| Stammar, vatten            | 18 453            | 0                 |
| Akkumulerade avskrivningar | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivning          | 0                 | 0                 |
| Stormskada, vindskiva      | 79 815            | 0                 |
| Akkumulerade avskrivningar | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivning          | 0                 | 0                 |
| Restpost                   | 2 049 649         | 2 049 649         |
| Akkumulerade avskrivningar | -51 541           | 0                 |
| Årets avskrivning          | -35 396           | -51 541           |
| <b>Summa</b>               | <b>67 651 569</b> | <b>65 620 835</b> |

#### Not. 7 Upplupna kostnader

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 100 423        | 86 833         |
| Upplupna kostnader fjärrvärme   | 58 990         | 61 606         |
| Upplupna kostnader el           | 20 576         | 24 291         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>179 989</b> | <b>172 730</b> |

#### Not. 8 Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 34 752 000        | 34 752 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>34 752 000</b> | <b>34 752 000</b> |



## UNDERSKRIFTER

---

### STYRELSEN FÖR BRF LINDBLAD 1

Karlskrona 2025-

Peter Hedman  
Ordförande

Christin Deraed

Rebecka Flydén

Elin Karlsson

Elias Anessiadis

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2025-

Anela Coralic  
Av föreningen utsedd revisor



BRF LINDBLAD 1 769626-7298 Sverige

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Peter Hedman  
Styrelseordförande  
peterhedman@live.se  
+46735656923

**2025-04-20 06:17:24 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.65.96.211

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Christin Deraed  
Styrelseledamot  
christin.deraed@hotmail.se

**2025-04-27 22:52:21 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.92.160

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Elin Karlsson  
Styrelseledamot  
bubblan\_fy@hotmail.com

**2025-05-03 14:05:12 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.233.210.119

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Rebecca Flydén  
Styrelseledamot  
rebecca.flyden@gmail.com

**2025-04-20 09:30:08 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.17.59

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Elias Anessiadis  
Styrelseledamot  
elias\_8402@hotmail.com

**2025-04-20 07:23:51 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.65.241.141



# Verifikat

Transaktion 09222115557546719965

## Dokument

**Brf-Lindblad-1-AR-2024-signed-10535019**

Huvuddokument

18 sidor

*Startades 2025-05-14 10:28:08 CEST (+0200) av Berit Danielson (BD)*

*Färdigställt 2025-05-14 10:28:09 CEST (+0200)*

## Signerare

**Berit Danielson (BD)**

Ekonomitjänst B.Danielson AB

*berit.danielson@gmail.com*

+460709584500

*Signerade 2025-05-14 10:28:09 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF LINDBLAD 1, 769626-7298

---

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Lindblad 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

### STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

### REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### UTTALANDE:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lindblad 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

#### STYRELSENS ANSVAR:

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

#### REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

#### UTTALANDE:

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

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

# Verifikat

Transaktion 09222115557546720362

## Dokument

### Lindblad1rev

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-05-14 10:30:15 CEST (+0200) av Berit*

*Danielson (BD)*

*Färdigställt 2025-05-14 10:30:16 CEST (+0200)*

## Signerare

### Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

*berit.danielson@gmail.com*

+460709584500

*Signerade 2025-05-14 10:30:16 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





| Konto                                   | Kontotext                                    | Budget           | Budget           | Utfall           | Budget           | Utfall           |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                         |                                              | 2025             | 2024             | 2023             | 2023             | 2022             |
|                                         |                                              | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        |
|                                         |                                              | Intäkter         | Intäkter         | Intäkter         | Intäkter         | Intäkter         |
| 3011                                    | Hysesintäkter                                | 342 000          | 410 000          | 391 022          | 410 000          | 483 992          |
| 3012                                    | Hysesintäkter lokaler (momspliktig)          | 0                | 45 000           | 39 614           | 45 000           | 9 450            |
| 3013                                    | Hysesintäkter förråd (momsfri)               | 1 236            | 1 200            | 1 260            | 1 200            | 29 610           |
| 3015                                    | Hysesintäkter garage och p-platser           | 24 000           | 24 000           | 24 000           | 24 000           | 27 500           |
| 3016                                    | Hysesintäkter övriga objekt                  | 0                | 0                | 4 500            | 0                | 1 800            |
| 3020                                    | Årsavgifter                                  | 3 061 000        | 2 700 000        | 2 713 279        | 2 700 000        | 2 526 030        |
| 3026                                    | Säkerhetsdörrar                              | 8 500            | 8 500            | 8 030            | 8 500            | 8 895            |
| 3290                                    | Överlåtelseavgift                            | 8 000            | 8 000            | 11 498           | 8 000            | 6 830            |
| 3540                                    | Påminnelseavgifter                           | 0                | 0                | 2 100            | 0                | 1 450            |
| 3590                                    | Övriga intäkter                              | 0                | 0                | 16 518           | 0                | 16 822           |
| 3740                                    | Öres- och kronutjämning                      | 0                | 0                | 11               | 0                | 18               |
| 3990                                    | Övriga ersättningar                          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 8314                                    | Skattefria räntetäkter                       | 0                | 0                | 696              | 0                | 44               |
| <b>Summa intäkter</b>                   |                                              | <b>3 444 736</b> | <b>3 196 700</b> | <b>3 212 529</b> | <b>3 196 700</b> | <b>3 112 442</b> |
| Konto                                   | Kontotext                                    | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        |
|                                         |                                              |                  |                  |                  |                  |                  |
| 4141                                    | OVK / Energideklaration                      | 30 000           | 0                | 0                | 0                | 26 725           |
| 4142                                    | Hiss Besiktning                              | 4 000            | 4 000            | 3 835            | 4 000            | 3 650            |
| <b>Summa obligatoriska besiktningar</b> |                                              | <b>34 000</b>    | <b>4 000</b>     | <b>3 835</b>     | <b>4 000</b>     | <b>30 375</b>    |
| 4234                                    | Tvättutrustning reparation                   | 10 000           | 10 000           | 76 750           | 10 000           | 538              |
| 4301                                    | Löpande reparationer                         | 75 000           | 150 000          | 45 362           | 150 000          | 153 991          |
| 4501                                    | Planerat underhåll                           | 0                | 0                | 82 571           | 0                | 0                |
| <b>Summa reparationer och underhåll</b> |                                              | <b>85 000</b>    | <b>160 000</b>   | <b>204 683</b>   | <b>160 000</b>   | <b>154 529</b>   |
| 4246                                    | Hiss                                         | 20 000           | 10 000           | 17 443           | 10 000           | 15 330           |
| 4611                                    | Fastighetsel                                 | 257 500          | 250 000          | 198 220          | 250 000          | 265 187          |
| 4623                                    | Fjärrvärme                                   | 493 000          | 461 000          | 385 906          | 400 000          | 372 146          |
| 4630                                    | Vatten                                       | 341 000          | 319 000          | 248 721          | 290 000          | 233 980          |
| 4640                                    | Sophämtning, ev. container mm                | 100 000          | 100 000          | 99 621           | 100 000          | 97 876           |
| 4711                                    | Försäkring                                   | 40 000           | 43 000           | 37 481           | 43 000           | 42 418           |
| 4761                                    | TV-avgifter/Bredband                         | 41 000           | 40 000           | 40 226           | 40 000           | 40 176           |
| 4800                                    | Fastighetsavgift                             | 112 000          | 105 000          | 111 958          | 100 000          | 105 031          |
| 5190                                    | Övriga fastighetskostnader                   | 15 000           | 30 000           | -336             | 30 000           | 26 409           |
| 5460                                    | Förbrukningsmaterial                         | 2 000            | 2 000            | 0                | 2 000            | 0                |
| 6450                                    | Diverse, oförutsett, möteskostnader mm       | 5 000            | 5 000            | 1 791            | 5 000            | 118              |
| 6520                                    | Tryckning, kopiering                         | 5 000            | 5 000            | 3 410            | 5 000            | 3 516            |
| 6560                                    | Medlemsavgift Bostadsrätterna                | 6 000            | 6 000            | 5 850            | 6 000            | 5 850            |
| 6993                                    | Lämnade bidrag och gåvor                     | 2 000            | 2 000            | 0                | 2 000            | 0                |
| 6994                                    | Kostnader tidigare år, ej omförda på rätt år | 0                | 0                | 0                | 0                | -10 021          |
| <b>Summa driftskostnader</b>            |                                              | <b>1 439 500</b> | <b>1 378 000</b> | <b>1 150 291</b> | <b>1 283 000</b> | <b>1 198 015</b> |
| 4110                                    | Fastighetsskötsel, entreprenadkostnad        | 160 000          | 160 000          | 157 951          | 160 000          | 157 952          |
| 4120                                    | Städ, entreprenadkostnad                     | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 4752                                    | Hyressättningsavgift                         | 1 000            | 1 000            | 720              | 1 000            | 864              |
| 4781                                    | Förvaltning                                  | 105 000          | 105 000          | 101 029          | 100 000          | 97 560           |
| 5164                                    | Snöröjning                                   | 15 000           | 15 000           | 6 625            | 15 000           | 3 625            |
| 5910                                    | Annonsering                                  | 0                | 0                | 2 250            | 0                | 2 090            |
| 6061                                    | Kreditupplysning UC                          | 3 000            | 3 000            | 1 750            | 3 000            | 2 275            |
| 6250                                    | Porto                                        | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 6490                                    | Registreringsavgift                          | 1 000            | 1 000            | 0                | 1 000            | 800              |
| 6550                                    | Konsultarvode                                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Summa förvaltningskostnader</b>      |                                              | <b>285 000</b>   | <b>285 000</b>   | <b>270 325</b>   | <b>280 000</b>   | <b>265 166</b>   |
| 6410                                    | Styrelsearvode                               | 50 000           | 50 000           | 50 001           | 50 000           | 50 001           |
| 6421                                    | Revisionsarvode                              | 20 000           | 15 000           | 18 737           | 15 000           | 15 000           |
| 7510                                    | Arbetsgivaravgifter                          | 16 000           | 16 000           | 15 710           | 16 000           | 15 710           |
| <b>Summa arvode och revision</b>        |                                              | <b>86 000</b>    | <b>81 000</b>    | <b>84 448</b>    | <b>81 000</b>    | <b>80 711</b>    |



| Konto Kontotext                                                 | Budget           | Budget           | Utfall           | Budget           | Utfall           |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                 | 2025             | 2024             | 2023             | 2023             | 2022             |
|                                                                 | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        | 1/1-31/12        |
| Konto Kontotext                                                 | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        |
| 6570 Bankavgifter                                               | 3 000            | 3 000            | 2 977            | 3 000            | 3 180            |
| 8410 Räntor                                                     | 731 000          | 750 000          | 510 967          | 521 000          | 401 312          |
| 8422 Dröjsmål för leverantörsskulder                            | 0                | 0                | 0                | 0                | 60               |
| 8423 Räntekostnader för skatter och avgifter                    | 0                | 0                | 464              | 0                | 0                |
| <b>Summa bank-, och räntekostnader</b>                          | <b>734 000</b>   | <b>753 000</b>   | <b>514 408</b>   | <b>524 000</b>   | <b>404 552</b>   |
| <b>Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond</b> | <b>781 236</b>   | <b>535 700</b>   | <b>984 539</b>   | <b>864 700</b>   | <b>979 094</b>   |
| <i>Från detta belopp avgår amortering om 0kr/ år</i>            |                  |                  |                  |                  |                  |
| 7821 Avskrivning på stomme och grund                            | 248 095          | 611 375          | 248 095          | 611 375          | 611 375          |
| 7822 Avskrivning reparation, vindvåning (start 2020)            | 45 886           | 37 200           | 45 886           | 37 200           | 37 200           |
| 7823 Avskrivning stambyte                                       | 7 050            | 0                | 7 050            | 0                | 0                |
| 7824 Avskrivning hissar                                         | 5 765            | 0                | 5 765            | 0                | 0                |
| 7825 Avskrivning tak (start 2020)                               | 8 006            | 40 800           | 8 006            | 40 800           | 40 800           |
| 7826 Avskrivningar på fasad                                     | 57 220           | 0                | 57 220           | 0                | 0                |
| 7827 Avskrivningar på inre ytskikt                              | 131 520          | 0                | 131 520          | 0                | 0                |
| 7828 Installationer (el, rör, värme och ventilationer)          | 115 293          | 0                | 115 293          | 0                | 0                |
| 7829 Avskrivningar på restpost                                  | 51 541           | 0                | 51 541           | 0                | 0                |
| 7830 Avskrivning fönster (start 2020)                           | 88 812           | 72 000           | 88 812           | 72 000           | 72 000           |
| 7831 Avskrivningar på takrenovering 2019/2020                   | 50 327           | 0                | 50 327           | 0                | 0                |
| 7832 Avskrivning ventilationsanläggning (start 2020)            | 17 762           | 14 400           | 17 762           | 14 400           | 14 400           |
| 7833 Avskrivning ventilationskanaler och ventilationsanläggning | 41 446           | 33 600           | 41 446           | 33 600           | 33 600           |
| <b>Summa avskrivningar</b>                                      | <b>868 723</b>   | <b>809 375</b>   | <b>868 723</b>   | <b>809 375</b>   | <b>809 375</b>   |
| 8860 Avsättn.föreningens rep.fond                               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Summa avsättning till yttre fond</b>                         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Överskott / Underskott</b>                                   | <b>-87 487</b>   | <b>-273 675</b>  | <b>115 816</b>   | <b>55 325</b>    | <b>169 719</b>   |
| <b>Summa kostnader</b>                                          | <b>3 444 736</b> | <b>3 196 700</b> | <b>3 212 529</b> | <b>3 196 700</b> | <b>3 112 442</b> |



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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

### ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

### 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)

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.



## HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

## 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)