

2024

Bostadsrättsföreningen

Jarramas

735000-0738



Konsult & Förvaltning  
Allt inom fastigheter



## DAGORDNING, ENLIGT STADGARNA 15§

---

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande



[illegible]

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Jarramas 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. 14-15 | Noter                                               |
| s. 16    | Styrelsens signatur                                 |
| Bilaga 1 | Revisionsberättelse                                 |
| Bilaga 2 | Föreningens budget för kommande räkenskapsår        |
| Bilaga 3 | Om att bo i bostadsrättsförening                    |

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-11-10  
Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

| Ordinarie ledamöter                       | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Lars Kaddik, ordförande                   | 2025                           |
| Kjell Petersson, vicevärd                 | 2026                           |
| Ulrika Johansson                          | 2025                           |
| Johan Ekblad                              | 2025                           |
| Christian Gidlöf                          | 2026                           |
| Styrelsesuppleanter                       | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Paul Rasmussen                            | 2025                           |
| Revisorer                                 | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Per-Olof Svensson, ord.                   | 2025                           |
| Ekonomitjänst, B. Danielson AB, suppleant | 2025                           |
| Valberedning                              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |

Styrelsen utgör valberedning och varje medlem har förslagsrätt vid stämman.

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-03-11



## FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge. Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg som tillägg i sin fastighetsförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade.

Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

## FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Rügen 63, med adress N. Möllebacksgård 2. 371 34 Karlskrona. Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes 1961.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

|         |       |           |
|---------|-------|-----------|
| 1 rok   | 3 st  |           |
| 2 rok   | 1 st  |           |
| 3 rok   | 6 st  |           |
| 4 rok   | 13 st |           |
| 5 rok   | 3 st  |           |
| <hr/>   |       |           |
| Totalt: | 26 st | 2 225 kvm |

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 2st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 2st



## ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

|                                               |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| P-plats (tillhör resp. lgh genom bostadsrätt) | 2st (varav 2 med laddbox)  |
| Garage (tillhör resp. lgh genom bostadsrätt)  | 12st (varav 2 med laddbox) |
| Lokal                                         | 0st                        |

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Total tomtarea          | 870 kvm   |
| Total BOA (bostadsarea) | 2 225 kvm |
| Total lokalarea         | 0 kvm     |

## TAXERINGSVÄRDE

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde (2022) | 34 000 000 kr |
| Varav markvärde             | 11 400 000 kr |
| Varav värde, bostäder       | 22 600 000 kr |

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1630 kr/lgh för 2024

## AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

|                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                        | PH Konsult & Förvaltning AB |
| Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan) | Kjell Petersson             |
| Fastighetsskötsel (inre och snö)             | PH Konsult & Förvaltning AB |
| Hisservice                                   | KONE                        |
| Kabel-TV och bredband                        | Tele2                       |
| Fjärrvärme                                   | Affärsverken                |
| Elavtal                                      | Affärsverken                |

Enligt stämmobeslut har styrelsen 0,5pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Senast godkända OVK | 2020-05 |
| Energideklaration   | 2019-10 |
| Radonmätning        | 2020-01 |



## HISTORIK

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Fönsterbyte                                      | 1987 & 1993 |
| Stambyte                                         | 2001        |
| Renovering av loftgångar och utv. trappa         | 2017        |
| Målning hissdörrar                               | 2017        |
| Byte låssystem                                   | 2018        |
| Renovering av parkeringsplatta                   | 2018        |
| Byte garageport, gemensamt garage                | 2019        |
| Byte garageportar, enskilda garage               | 2019        |
| Spolning köksstammar                             | 2020        |
| Reparation av yttervägg och innervägg, norrgavel | 2020        |
| Ny torktumlare i stora tvättstugan               | 2021        |
| Installation av laddbox: garage G6 *             | 2021        |
| Installation av laddbox: p-platserna P15, P16 *  | 2021        |
| Byte av torkfläkt (hydrotork) i torkrum          | 2022        |
| Installation av laddbox: garage G4*              | 2023        |
| Nytt staket mot grannfastigheten                 | 2024        |
| Installerat 4 nya förråd                         | 2024        |
| Ny tvättmaskin i stora tvättstugan               | 2024        |
| Uppgradering värmecentral                        | 2024        |

\* Medlemmarna har själva bekostat laddboxarna. Elen debiteras ägarna efter avläsning

## UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

## KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 39 441 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 115 765 kr

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. Underhållsplanen färdigställdes under 2024



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, men visar ett negativt resultat om -141 130kr

Föreningen gör därutöver avskrivningar om 175 000 kr, och sätter av 170 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar 20 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

BUDGET

I budget för 2025 har man beslutat om avgiftsförändring, +5%

Budget innehåller avsättning till yttre fond, 170 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 175 000 kr.

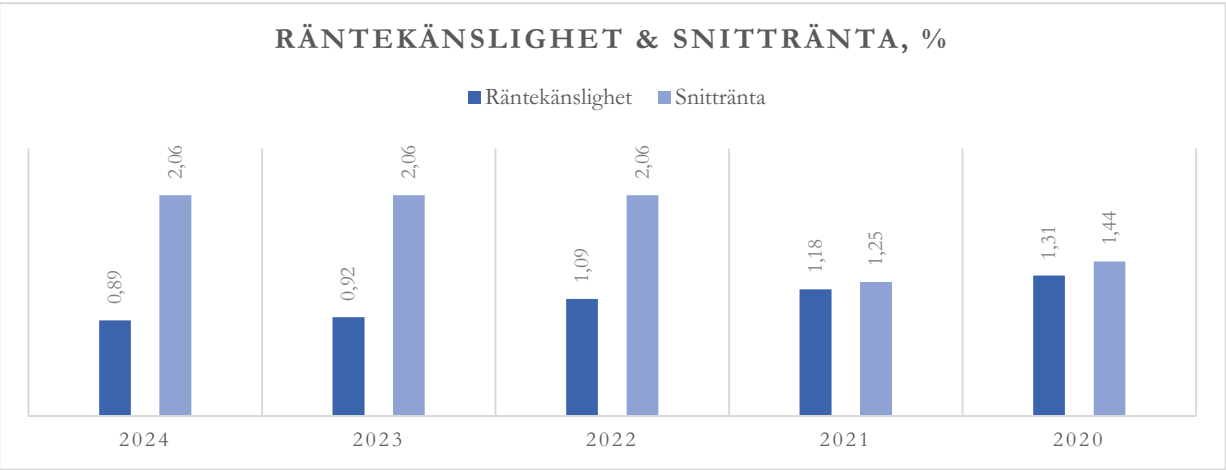
Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 125 659kr. Budget visar en förlust om -219 341kr.

Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

LÅN

| Långivare    | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld | Årlig amortering |
|--------------|----------------|-------|--------------|------------------|
| Stadshypotek | 2027-06-01     | 3,22% | 775 000 kr   | 20 000 kr        |
| Stadshypotek | 2025-06-01     | 0,89% | 391 440 kr   | - kr             |
|              |                |       | 1 166 440 kr | 20 000 kr        |

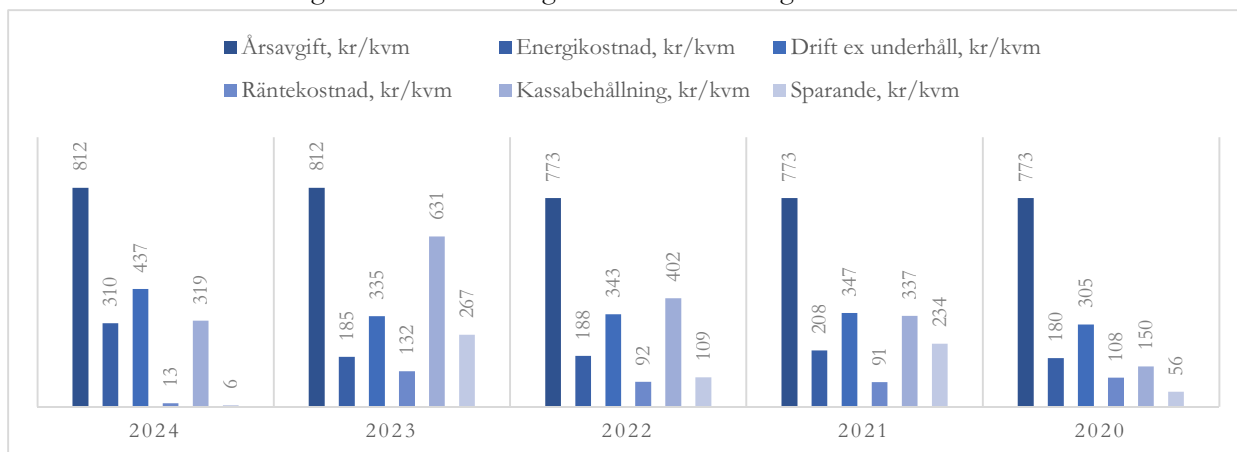
|                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)                | 1 146 440 kr |
| Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) | 20 000 kr    |
| Genomsnittlig ränta vid årets utgång                                     | 2,06%        |



## FLERÅRSÖVERSIKT

| RESULTAT                              | 2024            | 2023           | 2022           | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                       | 1 307 207       | 1 300 923      | 1 180 320      | 1 183 199      | 1 165 827      |
| Ränteintäkt, kr/kvm                   | 6,13            | 4,41           | 0              | 0              | 0              |
| Årsavgift, kr/kvm                     | 557             | 557            | 507            | 507            | 503            |
| Årsavgift, % andel av nettoomsätt.    | 96              | 96             | 95             | 97             | 97             |
| Uppvärmning, kr/kvm                   | 164             | 142            | 132            | 139            | 101            |
| Elkonsumtion, kr/kvm*                 | 83              | 83             | 76             | 74             | 62             |
| Vatten, kr/kvm                        | 63              | 53             | 61             | 60             | 52             |
| <b>Energikostnad, kr/kvm</b>          | <b>310</b>      | <b>278</b>     | <b>269</b>     | <b>273</b>     | <b>215</b>     |
| Sopphantering, kr/kvm                 | 17              | 16             | 17             | 15             | 15             |
| Räntekostnad, kr/kvm                  | 13              | 13             | 11             | 9              | 10             |
| Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm  | 437             | 393            | 387            | 375            | 319            |
| Taxeringsvärde, kr/kvm                | 15 281          | 15 281         | 15 281         | 12 854         | 12 854         |
| Behållning yttre fond, kr/kvm         | 506             | 455            | 378            | 315            | 261            |
| Avskrivning, kr/kvm                   | 79              | 79             | 79             | 79             | 79             |
| <b>Årets resultat, kr</b>             | <b>-141 130</b> | <b>62 913</b>  | <b>-37 732</b> | <b>-57 039</b> | <b>24 836</b>  |
| <b>Årets likviditetsöverskott, kr</b> | <b>13 822</b>   | <b>263 360</b> | <b>137 268</b> | <b>117 961</b> | <b>199 836</b> |
| Total låneskuld, kr                   | 1 166 440       | 1 186 400      | 1 281 440      | 1 401 440      | 1 521 440      |
| Skuldsättning, kr/kvm                 | 524             | 533            | 522            | 630            | 684            |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm            | 206             | 212            | 276            | 395            | 466            |
| Räntekänslighet, %                    | 0,89%           | 0,92%          | 1,09%          | 1,18%          | 1,31%          |
| Kassabehållning, kr/kvm               | 319             | 321            | 246            | 235            | 218            |
| Sparande, kr/kvm                      | 6               | 118            | 62             | 53             | 90             |
| Balansomslutning, kr                  | 3 084 676       | 3 267 406      | 3 273 565      | 3 438 108      | 3 571 726      |
| Soliditet, %                          | 52              | 53             | 51             | 50             | 49             |
| Likviditet, %                         | 89              | 157            | 128            | 44             | 179            |

\* I medlemmarnas avgift till föreningen ingår hushållsel, vilket återspeglar sig i föreningens elkostnad.  
Utdebiterad el för laddning av fordon är avdragen i sammanställningen



#### 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

#### KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                    | Medlems-<br>insatser | Reserv-<br>fond | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid året ingång                             | 1 250 821            | 7 643           | 1 011 780     | -602 232               | 62 913            |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i> |                      |                 |               |                        |                   |
| Avsättning till fond enligt<br>stämmobeslut        |                      |                 | 170 000       | -170 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut        |                      |                 | -56 365       | 56 365                 |                   |
| Balanseras i ny räkning                            |                      |                 |               | 62 913                 | -62 913           |
| Årets resultat                                     |                      |                 |               |                        | -141 130          |
| Belopp vid årets utgång                            | 1 250 821            | 7 643           | 1 125 415     | -652 954               | -141 130          |

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Balanserat resultat                | -652 954 kr |
| Årets resultat                     | -141 130 kr |
| Årets fondavsättning enligt budget | -170 000 kr |
| Ianspråktagande av yttre fond      | 115 765 kr  |
| Summa                              | -848 319 kr |

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Balanseras i ny räkning | -848 319 kr |
|-------------------------|-------------|

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                              | 1    | 1 293 558                | 1 291 105                |
| Övriga rörelseintäkter                   |      | 0                        | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |      | <b>1 293 558</b>         | <b>1 291 105</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |      |                          |                          |
| Driftskostnader                          | 2    | -972 098                 | -873 959                 |
| Planerat underhåll                       |      | -115 765                 | -56 365                  |
| Löpande reparationer                     |      | -39 441                  | -7 451                   |
| Övriga kostnader                         | 3    | -42 738                  | -22 963                  |
| Personalkostnader                        | 4    | -33 454                  | -33 454                  |
| Fastighetsavgift/skatt                   |      | -41 314                  | -39 494                  |
| Avskrivningar                            | 5    | -175 000                 | -175 000                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |      | <b>-1 419 810</b>        | <b>-1 208 686</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>-126 252</b>          | <b>82 419</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                |      |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |      | 13 649                   | 9 818                    |
| Räntekostnader                           |      | -28 527                  | -29 324                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |      | <b>-14 878</b>           | <b>-19 506</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>-141 130</b>          | <b>62 913</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>-141 130</b>          | <b>62 913</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-141 130</b>          | <b>62 913</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>      | 5    |                          |                          |
| Byggnader och mark                           |      | 0                        | 0                        |
| Loftgångar                                   |      | 489 063                  | 529 063                  |
| Standardförbättringar                        |      | 1 867 725                | 2 002 725                |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>           |      | <b>2 356 788</b>         | <b>2 531 788</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>2 356 788</b>         | <b>2 531 788</b>         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |                          |                          |
| Övriga fordringar                            |      | 3 677                    | 3 561                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 15 496                   | 17 164                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |      | <b>19 173</b>            | <b>20 725</b>            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |      |                          |                          |
| Kassa och bank                               |      | 708 715                  | 714 893                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                  |      | <b>708 715</b>           | <b>714 893</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>727 888</b>           | <b>735 618</b>           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>3 084 676</b>         | <b>3 267 406</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                                             |      | 1 250 821                | 1 250 821                |
| Reservfond                                                  |      | 7 643                    | 7 643                    |
| Fond för yttre underhåll                                    |      | 1 125 415                | 1 011 780                |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                            |      | <i>2 383 879</i>         | <i>2 270 244</i>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |      |                          |                          |
| Balanserat resultat                                         |      | -652 954                 | -602 232                 |
| Årets resultat                                              |      | -141 130                 | 62 913                   |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                             |      | <i>-794 084</i>          | <i>-539 319</i>          |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |      | <b>1 589 795</b>         | <b>1 730 925</b>         |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, långfristig del                              |      | 675 000                  | 1 066 440                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |      | <b>675 000</b>           | <b>1 066 440</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering |      | 491 440                  | 120 000                  |
| Medlemmars reparationsfond                                  |      | 53 407                   | 58 765                   |
| Leverantörsskulder                                          |      | 102 204                  | 120 338                  |
| Förskottsbetalda avgifter                                   |      | 105 722                  | 101 978                  |
| Skatteskulder                                               |      | 1 337                    | 1 337                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                |      | 65 771                   | 67 623                   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |      | <b>819 881</b>           | <b>470 041</b>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |      | <b>3 084 676</b>         | <b>3 267 406</b>         |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                |
| Rörelseresultat                                                                 | -126 252       | 82 419         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                      |                |                |
| Avskrivningar                                                                   | 175 000        | 175 000        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>48 748</b>  | <b>257 419</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 13 649         | 9 818          |
| Erlagd ränta                                                                    | -28 527        | -29 324        |
|                                                                                 | -14 878        | -19 506        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>33 870</b>  | <b>237 913</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                            |                |                |
| Förändring av rörelsefordringar                                                 | 1 552          | -481           |
| Förändring av rörelseskulder                                                    | -21 600        | 25 928         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>13 822</b>  | <b>263 360</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0              | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                |
| Upptagna lån                                                                    | 0              | 0              |
| Amortering av lån                                                               | 20 000         | 95 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                | <b>20 000</b>  | <b>95 000</b>  |
| Årets kassaflöde                                                                | -6 178         | 168 360        |
| Likvida medel vid årets början                                                  | 714 893        | 546 533        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                             | <b>708 715</b> | <b>714 893</b> |



## Noter

### Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

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

|                           | 2024             | 2023             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1. Årsavgifter</b> |                  |                  |
| Årsavgifter               | 1 239 884        | 1 239 882        |
| Hyror garage              | 41 820           | 41 820           |
| Hyror bilplatser          | 4 224            | 4 224            |
| Hyror, förråd             | 4 800            | 0                |
| El, laddinfrastruktur     | 2 692            | 4 840            |
| Öres- och kronutjämning   | 38               | 39               |
| Kravavgifter              | 100              | 300              |
| <b>Summa</b>              | <b>1 293 558</b> | <b>1 291 105</b> |

|                               |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not. 2 Driftskostnader</b> |                 |                 |
| Fastighetsel                  | -186 561        | -190 133        |
| Fastighetsförsäkring          | -39 959         | -31 922         |
| Fjärrvärme                    | -365 129        | -315 730        |
| Förvaltning, administrativ    | -41 538         | -41 400         |
| Förvaltning, teknik & skötsel | -84 242         | -81 060         |
| Hissbesiktning                | -2 634          | -2 368          |
| Hissar                        | -11 178         | -12 246         |
| Möteskostnader                | -10 369         | -9 690          |
| Snöröjning                    | -35 301         | -18 359         |
| Sophantering                  | -36 730         | -36 134         |
| TV-avgifter                   | -17 580         | -17 554         |
| Vatten och avlopp             | -140 877        | -117 363        |
| <b>Summa</b>                  | <b>-972 098</b> | <b>-873 959</b> |

|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| <b>Not. 3 Övriga kostnader</b> |        |        |
| Bankkostnader                  | -2 120 | -2 221 |
| Bolagsverket                   | 0      | -800   |
| Förbrukningsmaterial           | -3 515 | -2 583 |
| Konsultarvode                  | 0      | -6 250 |
| Kopieringskostnader            | -2 487 | -3 124 |
| Kreditupplysningar             | -525   | -525   |
| Lämnade bidrag och gåvor       | -4 234 | -3 770 |
| Porto                          | -90    | -30    |



|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Övriga fastighetskostnader | -29 767        | -3 660         |
| <b>Summa</b>               | <b>-42 738</b> | <b>-22 963</b> |

#### Not. 4 Löner och arvode

|                                                                                            |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Löner och styrelsearvode</i>                                                            |                |                |
| Styrelsearvode                                                                             | -27 700        | -27 700        |
| <i>Summa löner och styrelsearvode</i>                                                      | <i>-27 700</i> | <i>-27 700</i> |
| <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                                             |                |                |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                                    | -5 754         | -5 754         |
| <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i> | <i>-33 454</i> | <i>-33 454</i> |

#### Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

|                                             |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Mark                                        | 0                | 0                |
| Anskaffningsvärde Byggnader                 | 1 970 951        | 1 970 951        |
| Ackumulerade avskrivningar                  | -1 970 951       | -1 970 951       |
| Årets avskrivning                           | 0                | 0                |
| Balkonger och tak                           | 619 195          | 619 195          |
| Ackumulerade avskrivningar                  | -619 195         | -619 195         |
| Årets avskrivning                           | 0                | 0                |
| Stambyte, badrum och fjärrvärmeinstallation | 3 753 172        | 3 753 172        |
| Ackumulerade avskrivningar                  | -1 750 447       | -1 615 447       |
| Årets avskrivning                           | -135 000         | -135 000         |
| Loftgångar                                  | 769 063          | 769 063          |
| Ackumulerade avskrivningar                  | -240 000         | -200 000         |
| Årets avskrivning                           | -40 000          | -40 000          |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 356 788</b> | <b>2 531 788</b> |

#### Not. 6 Ställda säkerheter

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 4 737 000        | 4 737 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>4 737 000</b> | <b>4 737 000</b> |



## UNDERSKRIFTER

---

### STYRELSEN FÖR BRF JARRAMAS

Karlskrona 2025-02-04

Lars Kaddik  
Ordförande

Ulrika Johansson

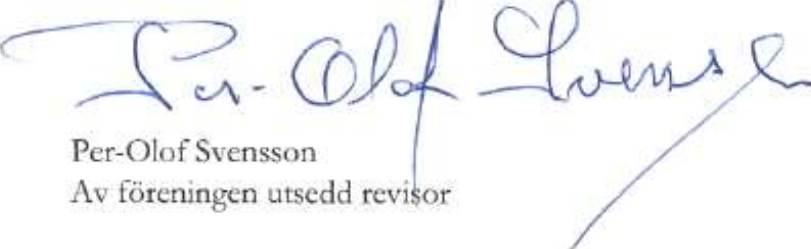
Kjell Petersson

Johan Ekblad

Christian Gidlöf

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2025-02-05



Per-Olof Svensson  
Av föreningen utsedd revisor



# Deltagare

BRF JARRAMAS Sverige

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Lars Kaddik  
Styrelseordförande  
larskaddik@me.com

*2025-02-04 19:19:11 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.249.198.237

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Kjell Pettersson  
Styrelseledamot  
kjelle.pettersson@telia.com

*2025-02-05 15:45:27 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.226.33.237

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Johan Ekblad  
Styrelseledamot  
johaneckblad@hotmail.com

*2025-02-05 20:12:20 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.211.243.215

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Ulrika Johansson  
Styrelseledamot  
ulrika.ak.johansson@gmail.com

*2025-02-04 20:06:13 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 109.228.159.70

## *Signerat med E-signering*

### Undertecknare

Christian Gidlöf  
Styrelseledamot  
christiangidloef@hotmail.com

*2025-02-16 06:04:59 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.91.19

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Brf Jarramas, 735000-0738

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Jarramas 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.

### REVISORERNAS ANSVAR:

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

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

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### UTTALANDE:

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

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Jarramas 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.

### REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### UTTALANDE:

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

Karlskrona 2025-02-05



Per-Olof Svensson  
Av föreningen utsedd revisor



| 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         |
| 3015                  | Bilplatser                     | 4 224            | 4 224            | 4 224            | 4 224            | 4 224            |
| 3020                  | Årsavgifter                    | 1 301 685        | 1 239 700        | 1 239 882        | 1 239 700        | 1 127 168        |
| 3025                  | Garage                         | 42 000           | 42 000           | 41 820           | 42 000           | 41 820           |
| 3540                  | Påminnelseavgift               | 0                | 0                | 300              | 0                | 200              |
| 3590                  | Övriga fakturerade kostnader   | 10 000           | 10 000           | 4 840            | 10 000           | 6 867            |
| 3740                  | Öresjustering                  | 0                | 0                | 40               | 0                | 41               |
| 8310                  | Ränteintäkter från omsättnings | 0                | 0                | 0                | 0                | 757              |
| 8314                  | Skattefria ränteintäkter       | 0                | 0                | 9 818            | 0                | 0                |
| <b>Summa intäkter</b> |                                | <b>1 357 909</b> | <b>1 295 924</b> | <b>1 300 923</b> | <b>1 295 924</b> | <b>1 181 077</b> |

| Konto                                   | Kontotext                         | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 4141                                    | OVK (nästa 2029)                  | 0              | 0              | 0              | 25 000         | 0              |
| 4143                                    | Energideklaration (nästa 2029)    | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 4142                                    | Hissbesiktning                    | 3 000          | 2 000          | 2 368          | 2 000          | 0              |
| <b>Summa obligatoriska besiktningar</b> |                                   | <b>3 000</b>   | <b>2 000</b>   | <b>2 368</b>   | <b>27 000</b>  | <b>0</b>       |
| 4301                                    | Löpande reparationer              | 50 000         | 100 000        | 7 451          | 100 000        | 22 428         |
| 4501                                    | Planerat underhåll                | 0              | 0              | 56 365         | 0              | 0              |
| <b>Summa underhåll och reparationer</b> |                                   | <b>50 000</b>  | <b>100 000</b> | <b>63 816</b>  | <b>100 000</b> | <b>22 428</b>  |
| 4780                                    | Teknisk förvaltning               | 81 500         | 80 000         | 81 060         | 77 500         | 77 508         |
| 4781                                    | Förvaltning                       | 42 000         | 40 000         | 41 400         | 40 000         | 39 996         |
| 6061                                    | Kreditupplysning, UC              | 500            | 500            | 525            | 500            | 0              |
| <b>Summa förvaltning</b>                |                                   | <b>124 000</b> | <b>120 500</b> | <b>122 985</b> | <b>118 000</b> | <b>117 504</b> |
| 4234                                    | Tvättutrustning                   | 5 000          | 5 000          | 0              | 5 000          | 39 667         |
| 4246                                    | Hiss                              | 15 000         | 15 000         | 12 246         | 15 000         | 17 973         |
| 4611                                    | Fastighets el                     | 196 000        | 180 000        | 190 133        | 170 000        | 176 450        |
| 4623                                    | Fjärrvärme                        | 390 000        | 365 000        | 315 730        | 350 000        | 294 246        |
| 4630                                    | Vatten                            | 135 000        | 132 000        | 117 363        | 120 000        | 135 751        |
| 4640                                    | Sophämtning, ev. container mm     | 42 000         | 40 000         | 36 134         | 35 000         | 37 594         |
| 4711                                    | Försäkring                        | 37 000         | 37 000         | 31 922         | 32 000         | 35 551         |
| 4760                                    | TV avgifter                       | 18 000         | 18 000         | 17 554         | 18 000         | 17 519         |
| 4800                                    | Fastighetsavgift                  | 42 000         | 40 000         | 39 494         | 40 000         | 37 934         |
| 5164                                    | Snöröjning                        | 15 000         | 13 000         | 18 359         | 13 000         | 29 060         |
| 5190                                    | Övriga fastighetskostnader        | 5 000          | 8 000          | 3 659          | 8 000          | 11 461         |
| 5460                                    | Förbrukningsmaterial              | 3 500          | 1 000          | 2 577          | 1 000          | 3 060          |
| 6110                                    | Kontorsmaterial                   | 200            | 200            | 6              | 200            | 0              |
| 6250                                    | Porto                             | 0              | 0              | 30             | 0              | 358            |
| 6450                                    | Diverse, oförutsett, möteskostn   | 5 000          | 5 000          | 9 690          | 5 000          | 503            |
| 6490                                    | Registreringsavgift               | 800            | 800            | 800            | 800            | 0              |
| 6520                                    | Tryckning, kopiering              | 3 000          | 3 000          | 3 124          | 3 000          | 2 968          |
| 6550                                    | Konsultarvoden                    | 6 250          | 0              | 6 250          | 0              | 0              |
| 6993                                    | Lämnade bidrag och gåvor          | 500            | 500            | 3 770          | 500            | 3 950          |
| <b>Summa driftskostnader</b>            |                                   | <b>919 250</b> | <b>863 500</b> | <b>808 842</b> | <b>816 500</b> | <b>844 045</b> |
| 6410,11,20                              | Styrelsearvode, vicevärd, revisor | 27 500         | 27 500         | 27 700         | 27 500         | 27 700         |
| 7010                                    | Löner                             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 7510                                    | Arbetsgivaravgifter               | 6 000          | 9 625          | 5 754          | 9 625          | 4 737          |
| <b>Summa arvode och revision</b>        |                                   | <b>33 500</b>  | <b>37 125</b>  | <b>33 454</b>  | <b>37 125</b>  | <b>32 437</b>  |

|                                                                   |                        | Budget                                                                                                                                                                                      | Budget           | Utfall           | Budget           | Utfall           |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                   |                        | 2025                                                                                                                                                                                        | 2024             | 2022             | 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           | 2 500                                                                                                                                                                                       | 2 000            | 2 221            | 2 000            | 2 305            |
| 8410                                                              | Räntor                 | 100 000                                                                                                                                                                                     | 30 000           | 29 324           | 31 000           | 25 090           |
| <b>Summa bank-, och räntekostnader</b>                            |                        | <b>102 500</b>                                                                                                                                                                              | <b>32 000</b>    | <b>31 545</b>    | <b>33 000</b>    | <b>27 395</b>    |
| <b>Resultat före avskrivningar och avsättning till yttre fond</b> |                        | <b>125 659</b>                                                                                                                                                                              | <b>140 799</b>   | <b>237 913</b>   | <b>164 299</b>   | <b>137 268</b>   |
|                                                                   |                        | Årlig amortering 70 000 kr<br>Amorteringsgrad 2,00 %<br>Belåningsgrad 1 657 kr/kvm<br>Dessa summor förutsätter att projekt gällande takbyte genomförs med 100% belåning<br>Kalkylränta 2,7% |                  |                  |                  |                  |
| 7821                                                              | Avskrivning byggnader  | 135 000                                                                                                                                                                                     | 135 000          | 135 000          | 135 000          | 135 000          |
| 7822                                                              | Avskrivning loftgångar | 40 000                                                                                                                                                                                      | 40 000           | 40 000           | 40 000           | 40 000           |
| <b>Summa avskrivningar</b>                                        |                        | <b>175 000</b>                                                                                                                                                                              | <b>175 000</b>   | <b>175 000</b>   | <b>175 000</b>   | <b>175 000</b>   |
| 8860                                                              | Avsättning yttre fond  | 170 000                                                                                                                                                                                     | 170 000          | 0                | 170 000          | 0                |
| <b>Summa avsättning yttre fond</b>                                |                        | <b>170 000</b>                                                                                                                                                                              | <b>170 000</b>   | <b>0</b>         | <b>170 000</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Överskott / Underskott</b>                                     |                        | <b>-219 341</b>                                                                                                                                                                             | <b>-204 201</b>  | <b>62 913</b>    | <b>-180 701</b>  | <b>-37 732</b>   |
| <b>Summa kostnader</b>                                            |                        | <b>1 357 909</b>                                                                                                                                                                            | <b>1 295 924</b> | <b>1 300 923</b> | <b>1 295 924</b> | <b>1 181 077</b> |

#### Angående konto för avskrivning

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen är byggnaden en tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet.

Föreningens byggnad är avskriven till fullo

#### Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan.

I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.



## OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

---

### VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### MEDLEMSKAP

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

### 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)