

# ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Algutsrum

716431-2055



Konsult & Förvaltning  
Allt inom fastigheter



## DAGORDNING

### ENLIGT STADGARNA 15§

---

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

[illegible]

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2025

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

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

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

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

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

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| s. 2–7   | Förvaltningsberättelse                              |
| s. 8     | Förändringar i eget kapital och resultatdisposition |
| s. 9     | Resultaträkning                                     |
| s. 10-11 | Balansräkning                                       |
| s. 12    | Kassaflödesanalys                                   |
| s. 13-15 | Noter                                               |
| s. 16    | Styrelsens signatur                                 |
| Bilaga 1 | Revisionsberättelse                                 |
| Bilaga 2 | Föreningens budget för kommande räkenskapsår        |
| Bilaga 3 | Om att bo i bostadsrättsförening                    |

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



**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13

Nuvarande stadgar registrerades 2020-07-09

Föreningen har sitt säte i Mörbylånga kommun.

### STYRELSE

| Ordinarie ledamöter                            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| Ann-Marie Engström, ordf.                      | 2027                           |
| Birgitta Linåker, vice ordf.                   | 2026                           |
| Rose-Marie Söderberg                           | 2026                           |
| Styrelsesuppleanter                            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Helenah Svensolfsdotter Sandholm               | 2026                           |
| Revisor                                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB | 2026                           |

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening  
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-04-18



## FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina Försäkringar Ölands

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, ÄGANDE OCH TAXERINGSINFORMATION

|               |                        | Taxeringsvärde | Varav byggnadsvärde |
|---------------|------------------------|----------------|---------------------|
| Algutsum 3:41 | S.t Knuts väg 4        | 1 709 000      | 1 308 000           |
| Algutsum 3:67 | Petrus Kåres väg 3A-3B | 2 506 000      | 2 074 000           |
| Algutsum 3:68 | Petrus Kåres väg 5A-5B | 2 506 000      | 2 074 000           |
| Algutsum 3:73 | Petrus Kåres väg 12    | 2 047 000      | 1 580 000           |
| Algutsum 3:78 | Nymans väg 5           | 2 001 000      | 1 580 000           |
| Algutsum 3:79 | Nymans väg 4           | 2 000 000      | 1 580 000           |
| Algutsum 3:83 | Forsmans väg 6         | 2 038 000      | 1 580 000           |
| Algutsum 3:88 | Nymans väg 7           | 2 001 000      | 1 580 000           |
|               |                        | 16 808 000     | 13 356 000          |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Taxeringsvärde, totalt | 16 808 000 |
| Varav byggnadsvärde    | 13 356 000 |
| Varav markvärde        | 3 452 000  |

Fastighetsskatt 10 074kr/lägenhet alternativt 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen.  
Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet.

|                                 |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Fastställd fastighetsskatt 2025 | 81 417 kr |           |
| 4 rok                           | 5 st      |           |
| 5 rok                           | 5 st      |           |
|                                 | 10 st     | 1 113 kvm |
| Parkering på uppfart            | 10 st     |           |
| P-plats med laddmöjlighet       | 0 st      |           |
| Total tomtarea                  | 6 796 kvm |           |
| Total BOA                       | 1 113 kvm |           |

Föreningens hus uppfördes 1992, samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 1st överlåtelse av bostadsrätt skett.



## AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

---

Ekonomisk förvaltning

PH Konsult & Förvaltning AB

Enligt stämmobeslut har styrelsen 25% av pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

---

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Senast utförda OVK | 2019-05 (ej godkänd) |
| Energideklaration  | 2022                 |
| Radonmätning       | 2021                 |

### KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 49 684kr

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 73 990kr

## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

---

Föreningen gör under året ett negativt resultat i resultaträkningen på -41 119kr

Föreningen gör avskrivningar om 244 564kr och sätter av 140 000 kr till yttre fond. Avskrivningen finns med i resultaträkningen, men påverkar inte föreningens likviditet. Avsättningen till yttre fond återfinns i balansräkningen.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen har under verksamhetsåret amorterat 143 252kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2026 har man beslutat om avgiftsförändring, +3,5%

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 140 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 244 564kr.

Budgeterat rörelseresultat (före avskrivning och avsättning till yttre fond) är 240 673kr.  
Summa underskott, -143 892kr





## BELÅNING

| Långgivare   | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld | Årlig amortering |
|--------------|----------------|-------|--------------|------------------|
| Stadshypotek | 3 mån          | 3,87% | 17 500 kr    | 35 000           |
| Stadshypotek | 2027-03-30     | 4,30% | 1 627 310 kr | 60 000           |
| Stadshypotek | 2026-06-30     | 1,29% | 2 594 400 kr | 0                |
| Stadshypotek | 2027-03-30     | 2,95% | 72 338 kr    | 48 252           |
|              |                |       | 4 311 548 kr | 143 252          |

|                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Genomsnittlig ränta vid årets utgång                                     | 3,10%        |
| Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)                | 1 699 648 kr |
| Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) | 2 611 900 kr |

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                    | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                    | 668 496   | 668 497   | 636 869   | 607 158   | 606 858   |
| Ränteintäkt, kr/kvm                | 5         | 18        | 16        | 2         | 0         |
| Årsavgift, kr/kvm                  | 601       | 601       | 572       | 546       | 545       |
| Årsavgift, % andel av nettoomsätt. | 100       | 100       | 100       | 100       | 100       |
| Räntekostnad, kr/kvm               | 98        | 104       | 99        | 70        | 76        |
| Taxeringsvärde, kr/kvm             | 15 102    | 15 102    | 12 615    | 12 615    | 12 615    |
| Behållning yttre fond, kr/kvm      | -28       | 238       | -234      | 108       | 458       |
| Avskrivning, kr/kvm                | 220       | 90        | 90        | 129       | 129       |
| Årets resultat, kr                 | -41 119   | -212 518  | 91 257    | 151 472   | -224 357  |
| Årets likviditetsöverkott, kr      | 68 245    | -293 022  | 88 901    | 295 272   | -80 557   |
| Total låneskuld, kr                | 4 311 548 | 4 454 800 | 4 598 052 | 4 741 304 | 4 884 556 |
| Skuldsättning, kr/kvm              | 3 874     | 4 003     | 4 041     | 4 260     | 4 389     |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm         | 3 443     | 3 633     | 3 511     | 3 707     | 3 983     |
| Räntekänslighet, %                 | 6,45%     | 6,66%     | 6,50%     | 7,81%     | 8,05%     |
| Kassabehållning, kr/kvm            | 431       | 370       | 530       | 553       | 406       |
| Sparande, kr/kvm                   | 247       | 290       | 172       | 265       | -72       |
| Balansomslutning, kr               | 5 884 706 | 6 066 542 | 6 459 817 | 6 469 953 | 6 448 966 |
| Soliditet, %                       | 26%       | 26%       | 27%       | 26%       | 24%       |
| Likviditet, %                      | 18%       | 198%      | 250%      | 30%       | 153%      |



## NYCKELTAL OCH NYCKELORD

---

### SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

### SKULDSÄTTNING:

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

Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

### SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

### NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

### RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### GENOMSNIITTSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre belåning föreningen har.

### ENERGIKOSTNAD:

Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta.

Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

### ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

### ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                    | Medlems-<br>insatser | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------------------------|----------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid året ingång                             | 835 000              | 264 821       | 670 876                | -212 518          |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i> |                      |               |                        |                   |
| Avsättning till fond enligt stämmobeslut           |                      | 140 000       | -140 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut        |                      | -435 723      | 435 723                |                   |
| Balanseras i ny räkning                            |                      |               | -212 518               | 212 518           |
| Årets resultat, kr                                 |                      |               |                        | -41 119           |
| Belopp vid årets utgång                            | 835 000              | -30 902       | 754 081                | -41 119           |

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Balanserat resultat                | 754 081 kr  |
| Årets resultat                     | -41 119 kr  |
| Årets fondavsättning enligt budget | -140 000 kr |
| Ianspråktagande av yttre fond      | 73 990 kr   |
| Summa                              | 646 952 kr  |

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 646 952 kr |
|-------------------------|------------|

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



## Resultaträkning

|                                          | Not. | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |      |                          |                          |
| Årsavgifter                              | 1    | 668 496                  | 668 497                  |
| Övriga rörelseintäkter                   |      | 0                        | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |      | <b>668 496</b>           | <b>668 497</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |      |                          |                          |
| Driftskostnader                          | 2    | -98 930                  | -95 828                  |
| Planerat underhåll                       |      | -73 990                  | -435 723                 |
| Löpande reparationer                     |      | -49 684                  | -47 899                  |
| Övriga kostnader                         | 3    | -25 121                  | -10 722                  |
| Personalkostnader                        | 4    | -32 613                  | -15 312                  |
| Fastighetsavgift/skatt                   |      | -81 417                  | -80 247                  |
| Avskrivningar                            | 6    | -244 564                 | -100 000                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |      | <b>-608 990</b>          | <b>-785 731</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>62 177</b>            | <b>-117 234</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                |      |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |      | 6 027                    | 20 425                   |
| Räntekostnader                           |      | -109 323                 | -115 709                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |      | <b>-103 296</b>          | <b>-95 284</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>-41 119</b>           | <b>-212 518</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>-41 119</b>           | <b>-212 518</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-41 119</b>           | <b>-212 518</b>          |



## Balansräkning

|                                              | Not. | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |      |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      | 6    |                          |                          |
| Byggnader och mark                           |      | 5 397 037                | 5 641 601                |
| Fiberinstallation                            |      | 0                        | 0                        |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>           |      | <b>5 397 037</b>         | <b>5 641 601</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>5 397 037</b>         | <b>5 641 601</b>         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |                          |                          |
| Övriga fordringar                            |      | 1 017                    | 971                      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 13 114                   | 12 256                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |      | <b>14 131</b>            | <b>13 227</b>            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |      |                          |                          |
| Kassa och bank                               |      | 479 959                  | 411 714                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                  |      | <b>479 959</b>           | <b>411 714</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>494 090</b>           | <b>424 941</b>           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>5 891 127</b>         | <b>6 066 542</b>         |



## Balansräkning

|                                              | Not. | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |      |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |      |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |      |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |      | 835 000                  | 835 000                  |
| Fond för yttre underhåll                     |      | -30 902                  | 264 821                  |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |      | <b>804 098</b>           | <b>1 099 821</b>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |      |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |      | 754 081                  | 670 876                  |
| Årets resultat                               |      | -41 119                  | -212 518                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |      | <b>712 962</b>           | <b>458 358</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |      | <b>1 517 060</b>         | <b>1 558 179</b>         |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |      |                          |                          |
| Fastighetslån, långfristig del               | 5    | 1 591 396                | 4 294 048                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |      | <b>1 591 396</b>         | <b>4 294 048</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |      |                          |                          |
| Fastighetslån, kortfristig del               | 5    | 2 720 152                | 160 752                  |
| Leverantörsskulder                           |      | 7 686                    | 5 085                    |
| Förskottsbetalda avgifter                    |      | 58 651                   | 57 464                   |
| Skatteskulder                                |      | -8 012                   | -9 896                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |      | 4 194                    | 910                      |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |      | <b>2 782 671</b>         | <b>214 315</b>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |      | <b>5 891 127</b>         | <b>6 066 542</b>         |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                 | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| Rörelseresultat                                                                 | 62 177          | -117 234        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                      |                 |                 |
| Avskrivningar                                                                   | 244 564         | 100 000         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>306 741</b>  | <b>-17 234</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 6 027           | 20 425          |
| Erlagd ränta                                                                    | -109 323        | -115 709        |
|                                                                                 | -103 296        | -95 284         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>203 445</b>  | <b>-112 518</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                            |                 |                 |
| Förändring av rörelsefordringar                                                 | 5 517           | 253             |
| Förändring av rörelseskulder                                                    | 5 206           | -324 009        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>211 497</b>  | <b>-436 274</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                                                               | -143 252        | -143 252        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                | <b>-143 252</b> | <b>-143 252</b> |
| Årets kassaflöde                                                                | 68 245          | -293 022        |
| Likvida medel vid årets början                                                  | 411 714         | 704 736         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                             | <b>479 959</b>  | <b>411 714</b>  |



## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

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

| Tillgång                       | Avskrivningstid |
|--------------------------------|-----------------|
| Stomme och grund               | 100 år          |
| Yttertak                       | 30 år           |
| Fasad                          | 30 år           |
| Trapphus                       | 20 år           |
| Innergård & trädgård           | 25 år           |
| Fönster och dörrar             | 40 år           |
| Värme och sanitet, värmesystem | 30 år           |
| Värme och sanitet, stamnät     | 50 år           |
| Ventilation                    | 20 år           |
| El och nätverk                 | 50 år           |
| Styr & övervakning             | 30 år           |
| Balkonger                      | 50 år           |
| Miljörum                       | 25 år           |

Mark är inte föremål för avskrivningar

|                               | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 1. Årsavgifter</b>     |                |                |
| Årsavgifter                   | 668 535        | 668 535        |
| Öres- och kronutjämning       | -39            | -38            |
| Kravavgifter                  | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>668 496</b> | <b>668 497</b> |
| <b>Not. 2 Driftskostnader</b> |                |                |
| Energideklaration             | 0              | 0              |
| Fastighetsförsäkring          | -38 484        | -36 184        |
| Förvaltning, administrativ    | -28 248        | -26 904        |
| Möteskostnader                | -2 650         | -2 450         |
| OVK                           | 0              | 0              |
| Revision                      | -3 750         | -3 750         |
| Sophantering                  | -23 508        | -22 275        |
| Sotning                       | -2 290         | -4 265         |
| <b>Summa</b>                  | <b>-98 930</b> | <b>-95 828</b> |





### Not. 3 Övriga kostnader

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Bankkostnader              | -3 516         | -1 769         |
| Bolagsverket               | 0              | 0              |
| Kontorsmaterial            | -12            | -45            |
| Kopieringskostnader        | -1 200         | -1 188         |
| Kreditupplysningar         | -175           | -350           |
| Porto                      | -88            | -450           |
| Övriga fastighetskostnader | -20 130        | -6 920         |
| <b>Summa</b>               | <b>-25 121</b> | <b>-10 722</b> |

### Not. 4 Löner och arvode

|                                                                                            |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Löner och styrelsearvode</i>                                                            |                |                |
| Styrelsearvode                                                                             | -29 400        | -13 125        |
| <i>Summa löner och styrelsearvode</i>                                                      | <i>-29 400</i> | <i>-13 125</i> |
| <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                                             |                |                |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                                    | -3 213         | -2 187         |
| <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i> | <i>-32 613</i> | <i>-15 312</i> |

### Not. 5 Skulder till kreditinstitut

| <i>Långivare</i>                                                     | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp<br/>2025-12-31</i> | <i>Nästa års<br/>amortering</i> | <i>Belopp<br/>2024-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Stadshypotek                                                         | 3,87%            | 3 mån              | 17 500                       | 17 500                          | 52 500                       |
| Stadshypotek                                                         | 4,30%            | 2027-03-30         | 1 642 310                    | 60 000                          | 1 687 310                    |
| Stadshypotek                                                         | 1,29%            | 2026-06-30         | 2 594 400                    | 0                               | 2 594 400                    |
| Stadshypotek                                                         | 2,95%            | 2027-03-30         | 72 338                       | 48 252                          | 120 590                      |
|                                                                      |                  |                    | 4 326 548                    | 125 752                         | 4 454 800                    |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                       |                  |                    | 1 588 896                    |                                 | 1 664 648                    |
| Nästa års amortering                                                 |                  |                    | 125 752                      |                                 | 143 252                      |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                       |                  |                    | 2 611 900                    |                                 | 2 646 900                    |
| Genomsnittsränta vid årets utgång, %                                 |                  |                    | 3,10%                        |                                 | 3,29%                        |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                         |                  |                    | 433 008                      |                                 | 573 008                      |
| Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till |                  |                    | 3 893 540                    |                                 | 3 881 792                    |



## Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Mark                                         | 680 000          | 680 000          |
| Anskaffningsvärde Byggnader                  | 0                | 11 205 457       |
| Ackumulerade avskrivningar                   | -6 243 856       | -6 143 856       |
| Årets avskrivning                            | 0                | -100 000         |
| Fiberinstallation                            | 219 000          | 219 000          |
| Ackumulerade avskrivningar                   | -219 000         | -219 000         |
| Årets avskrivning                            | 0                | 0                |
| Anskaffningsvärde stomme och grund           | 6 723 274        | 0                |
| Ackumulerade avskrivningar                   | -3 746 314       | 0                |
| Årets avskrivning                            | -44 432          | 0                |
| Anskaffningsvärde fönster och dörrar         | 2 241 091        | 0                |
| Ackumulerade avskrivningar                   | -1 248 771       | 0                |
| Årets avskrivning                            | -141 760         | 0                |
| Anskaffningsvärde värme och sanitet, stamnät | 1 120 546        | 0                |
| Ackumulerade avskrivningar                   | -624 386         | 0                |
| Årets avskrivning                            | -29 186          | 0                |
| Anskaffningsvärde el och nätverk, stamnät    | 1 120 546        | 0                |
| Ackumulerade avskrivningar                   | -624 386         | 0                |
| Årets avskrivning                            | -29 186          | 0                |
| <b>Summa</b>                                 | <b>5 397 037</b> | <b>5 641 601</b> |

## Not. 6 Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 11 955 000        | 11 955 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>11 955 000</b> | <b>11 955 000</b> |



## UNDERSKRIFTER

---

### STYRELSEN FÖR BRF ALGUTSRUM

Algutsum 2026

---

Ann-Marie Engström  
Ordförande

---

Rose-Marie Söderberg

---

Birgitta Linåker

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2026

---

Berit Danielson  
Ekonomitjänst B. Danielson AB  
Av föreningen utsedd revisor



# Deltagare

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

**BRF ALGUTSRUM** 716431-2055 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2026-01-20 14:10:34 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann-Marie Deciree Engström  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195207016741

Ann-Marie Engström  
Styrelseordförande  
am-ximena@hotmail.com  
19520701-6741

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.230.4.160

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2026-01-20 13:32:30 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Birgitta Elisabet Linåker  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195604161983

Birgitta Linåker  
Styrelseledamot  
birgittalinaker@gmail.com  
19560416-1983

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.114.105.170

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2026-01-26 12:36:48 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROSE-MARIE SÖDERBERG  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195505067289

Rose-Marie Söderberg  
Styrelseledamot  
kentrosies@gmail.com  
19550506-7289

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.102.78.99

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson  
Av föreningen utsedd revisor  
berit.danielson@gmail.com  
19651118-2765

***2026-01-27 15:47:22 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.183.208.22

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Brf Algutsum, 716431-2055

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Algutsum för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

### STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

### REVISORERNAS ANSVAR:

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

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

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

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

### UTTALANDE:

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Algutsrum för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

### STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/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/förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst 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.

Lenhovda 2026

Berit Danielson  
Ekonomitjänst B. Danielson AB  
Av föreningen utsedd revisor

# Deltagare

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

**EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB** 5567941694 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-01-27 15:42:32 UTC***

## Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson  
Av föreningen utsedd revisor  
berit.danielson@gmail.com  
19651118-2765

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.183.208.22



| Konto                 | Kontotext                            | Budget         | Budget         | Utfall         | Budget         | Utfall         |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       |                                      | 2026           | 2025           | 2024           | 2024           | 2023           |
|                       |                                      | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      |
|                       |                                      | Intäkter       | Intäkter       | Intäkter       | Intäkter       | Intäkter       |
| 3020                  | Årsavgifter                          | 691 898        | 636 700        | 668 535        | 636 300        | 636 700        |
| 3540                  | Påminnelseavgifter                   | 0              | 0              | 0              | 0              | 150            |
| 3740                  | Öres och kronutjämning               | 0              | 0              | -38            | 0              | 19             |
| 8310                  | Ränteintäkter från omsättningsstillg | 0              | 0              | 20 334         | 0              | 0              |
| 8314                  | Skattefria ränteintäkter             | 0              | 0              | 91             | 0              | 17 466         |
| <b>Summa intäkter</b> |                                      | <b>691 898</b> | <b>636 700</b> | <b>688 922</b> | <b>636 300</b> | <b>654 335</b> |

| Konto                                           | Kontotext                            | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader       | Kostnader      | Kostnader      |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 4130                                            | Sotning                              | 5 000          | 5 000          | 4 265           | 5 000          | 3 664          |
| 4141                                            | OVK                                  | 0              | 0              | 0               | 0              | 0              |
| 4143                                            | Energideklaration / nästa 2032       | 0              | 0              | 0               | 0              | 0              |
| <b>Summa obligatoriska besiktningar</b>         |                                      | <b>5 000</b>   | <b>5 000</b>   | <b>4 265</b>    | <b>5 000</b>   | <b>3 664</b>   |
| 4301                                            | Löpande reparationer                 | 50 000         | 50 000         | 47 899          | 50 000         | 41 447         |
| 4501                                            | Planerat underhåll                   | 35 000         | 35 000         | 435 723         | 35 000         | 135 661        |
| <b>Summa reparationer och underhåll</b>         |                                      | <b>85 000</b>  | <b>85 000</b>  | <b>483 622</b>  | <b>85 000</b>  | <b>177 108</b> |
| 4781                                            | Förvaltning                          | 29 000         | 28 000         | 26 904          | 26 500         | 25 962         |
| 6061                                            | Kreditupplysning/UC                  | 350            | 350            | 350             | 500            | 0              |
| 6490                                            | Registreringsavgift Bolagsverket     | 800            | 800            | 0               | 800            | 800            |
| <b>Summa förvaltningskostnader</b>              |                                      | <b>30 150</b>  | <b>29 150</b>  | <b>27 254</b>   | <b>27 800</b>  | <b>26 762</b>  |
| 4640                                            | Sophämtning, <i>ev. container mm</i> | 25 000         | 25 000         | 22 275          | 5 000          | 23 256         |
| 4711                                            | Försäkring                           | 37 000         | 35 000         | 36 184          | 29 000         | 34 054         |
| 4800                                            | Fastighetsavgift                     | 81 000         | 75 000         | 80 247          | 70 000         | 71 470         |
| 5190                                            | Övriga fastghetskostnader            | 5 000          | 5 000          | 6 920           | 15 000         | 60             |
| 6110                                            | Kontorsmaterial                      | 250            | 250            | 45              | 250            | 22             |
| 6250                                            | Porto                                | 250            | 250            | 450             | 500            | 105            |
| 6450                                            | Diverse, oförutsett, möteskostnader  | 2 500          | 2 500          | 2 450           | 1 000          | 2 450          |
| 6520                                            | Tryckning, kopiering                 | 1 500          | 1 500          | 1 188           | 1 500          | 1 250          |
| <b>Summa driftskostnader</b>                    |                                      | <b>152 500</b> | <b>144 500</b> | <b>149 759</b>  | <b>122 250</b> | <b>132 667</b> |
| 6410                                            | Styrelsearvoden                      | 29 500         | 6 500          | 13 125          | 6 500          | 6 500          |
| 6421                                            | Revisionsarvode                      | 3 750          | 3 000          | 3 750           | 3 000          | 3 750          |
| 7510                                            | Sociala avgifter                     | 10 325         | 2 275          | 2 187           | 2 275          | 578            |
| <b>Summa arvode och revision</b>                |                                      | <b>43 575</b>  | <b>11 775</b>  | <b>19 062</b>   | <b>11 775</b>  | <b>10 828</b>  |
| 6570                                            | Bankavgifter                         | 2 000          | 2 000          | 1 769           | 2 000          | 1 901          |
| 8410                                            | Räntor                               | 133 000        | 110 000        | 115 633         | 123 000        | 110 148        |
| 8423                                            | Kostnadsräntor för skatter och avg   | 0              | 0              | 76              | 0              | 0              |
| <b>Summa ränte-, och bankkostnader</b>          |                                      | <b>135 000</b> | <b>112 000</b> | <b>117 478</b>  | <b>125 000</b> | <b>112 049</b> |
| <b>Resultat före avskrivning och avsättning</b> |                                      | <b>240 673</b> | <b>249 275</b> | <b>-112 518</b> | <b>259 475</b> | <b>191 257</b> |

Amortering, summa 143 252 kr/år

Amorteringsgrad 3,29 %

Belåningsgrad 3 906 kr/kvm

Sparande 216 kr/kvm (ref. riktlinje 200-350kr/kvm)

Räntekänslighet (2024-12) 6,66 %

|                                         |                                |                |                |                |                |                |
|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 7821                                    | Avskrivningar byggnader        | 0              | 100 000        | 100 000        | 100 000        | 100 000        |
|                                         | Avskrivning stomme och grund   | 44 432         | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                                         | Avskrivning fönster och dörrar | 141 760        | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                                         | Avskrivning VS / stamnät       | 29 186         | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                                         | Avskrivning EL / stamnät       | 29 186         | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 7833                                    | Avskrivningar fiber            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Summa avskrivningar</b>              |                                | <b>244 564</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |
| 8860                                    | Avsättn.föreningens rep.fond   | 140 000        | 140 000        | 0              | 140 000        | 0              |
| <b>Summa avsättning till yttre fond</b> |                                | <b>140 000</b> | <b>140 000</b> | <b>0</b>       | <b>140 000</b> | <b>0</b>       |

|                               |  |                 |                |                 |                |                |
|-------------------------------|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Överskott / Underskott</b> |  | <b>-143 892</b> | <b>9 275</b>   | <b>-212 518</b> | <b>19 475</b>  | <b>91 257</b>  |
| <b>Summa kostnader</b>        |  | <b>691 898</b>  | <b>636 700</b> | <b>688 922</b>  | <b>636 300</b> | <b>654 335</b> |

## OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

---

### VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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

### MEDLEMSKAP

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

### VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare).

Föreningen är en juridisk person som kan teckna avtal i sitt namn, och rent praktiskt är det styrelsen som gör det.

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

### ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

### VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är viktigt att komma ihåg att även om föreningen har en förvaltare, är det medlemmarna som tillsammans äger fastigheterna, och styrelsen som bestämmer.

## VAD GÅR MÅNADSAVGIFTEN TILL?

Avgiften som betalas till föreningen kallas årsavgift, och fastställs av styrelsen. Denna ska täcka varje medlems andel av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten så som lånekostnader, värme, VA, reparationer av det gemensamma etc. Föreningen har framräknade andelstal som fördelar föreningens kostnader mellan medlemmarna.

## KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

## FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse. Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

## OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

## FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.



**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

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