

ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Skärgården i Karlskrona

769635-5796



DAGORDNING
ENLIGT STADGARNA §15

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
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. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skärgården 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. 13-16	Noter
s. 17	Styrelsens underskrifter
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för nästkommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning, samt i förekommande fall lokaler för uthyrning

Utdrag, §1 från Brf Skärgården i Karlskrona, stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-01

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-07-26

Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01

Senaste registreringsbevis utfärdades av Bolagsverket 2025-07-04

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

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

Kristina Frisk, ordf.	2026
Tomas Abrahamsson	2026
Carina Andersson	2026
Torbjörn Bredberg	2027
Hans Härwell	2027
Mathilda Bergkvist	2027
Mats Sjöberg	2026

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

Visar Zeka	2026
Irené Ericson	2026

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

Anders Håkansson, Ernst & Young	2026
---------------------------------	------

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

Eva Härwell	2026
Carina Rosén	2026

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämman avhölls 2025-05-20



FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Hemgården1 Ottilia Adelborgs gata 6A-D Ottilia Adelborgs gata 8 Ellen Klemans gata 5	
Lokal (hyresrätt)	2 st
1 rok, 32kvm	4 st
2 rok, 41-69kvm	20 st
3 rok, 79-95kvm	13 st
4 rok, 85-114kvm	12 st
	51 st
Tomtarea	1 445 kvm
BOA (bostadsrätt)	3 505 kvm
LOA (lokal)	131 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar var vid årsskiftet 2025/2026 71st.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 fem överlåtelser av bostadsrätt skett.

TAXERINGSINFORMATION

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Hemgården 1	102 686 000 kr	83 830 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	102 686 000 kr	
Varav markvärde	18 856 000 kr	
Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriande i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark med tillhörande taxeringsenhet bostadsbyggnad. Fastighetsskatt på lokal betalas årligen, 1% av taxeringsvärdet		
Föreningens hus stod klar för inflyttning oktober 2021, värdeår 2022		
Fastställd fastighetsskatt 2025	19 110 kr	



FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Trygg Hansa. Försäkringsnummer 25-2869806-02

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Försäkring mot skadedjur och ohyra ingår. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen. Detta innebär att alla lägenheter har en tilläggförsäkring vilken 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.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning
Teknisk förvaltning (felanmälan, jour, mm)	PH Konsult & Förvaltning
Trappstädning	PH Konsult & Förvaltning
Hisservice	Kone
Fjärrvärme- och elleverans	Affärsverken
Vatten och avlopp	Karlskrona kommun VA
Avfall och återvinning	Affärsverken
Bredbandsuppkoppling samt TV*	Affärsverken stadsnät
Avläsning, IMD (el och vatten)	Ecoguard

*Varje medlem har eget abonnemang

Ovanstående leverantörer är ett urval. Flera leverantörer har anlåtats under året.

Enligt stämmobeslut har styrelsen 1,5 prisbasbelopp att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Föreningen arbetar med det långsiktiga underhållet utifrån en årlig fastighetsöversyn. Översynen bildar underlag till fastighetens underhållsplan som revideras årligen i samband med budgetarbetet och används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte standardförbättringar.



LAGSTADGADE ÅTGÄRDER

Senast godkända OVK	2025
Energideklaration	2023
Radonmätning	2023

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	29 978 kr
----------------------	-----------

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	0 kr
--------------------	------

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett negativt resultat om -1 795 439kr

Föreningen har en god likviditet. Vid årsskiftet fanns 1 990 753kr på bankkontot. Under verksamhetsåret har föreningen extraamorterat 1 500 000kr vid låneomsättning.

Reserverat i underhållsfonden finns vid årsskiftet 642 016kr.

Föreningen har gjort avskrivningar om 2 824 519kr och satt av 150 000kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen amorterar löpande 616 000 kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

BUDGET

I budget för verksamhetsåret 2026 lämnas avgiften oförändrad.

Budgeten för 2026 innehåller avsättning till yttre fond om 150 000 kr samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 2 824 519kr.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

BELÅNING

Föreningens lån har under verksamhetsåret 2025 amorterats med 2 116 000kr

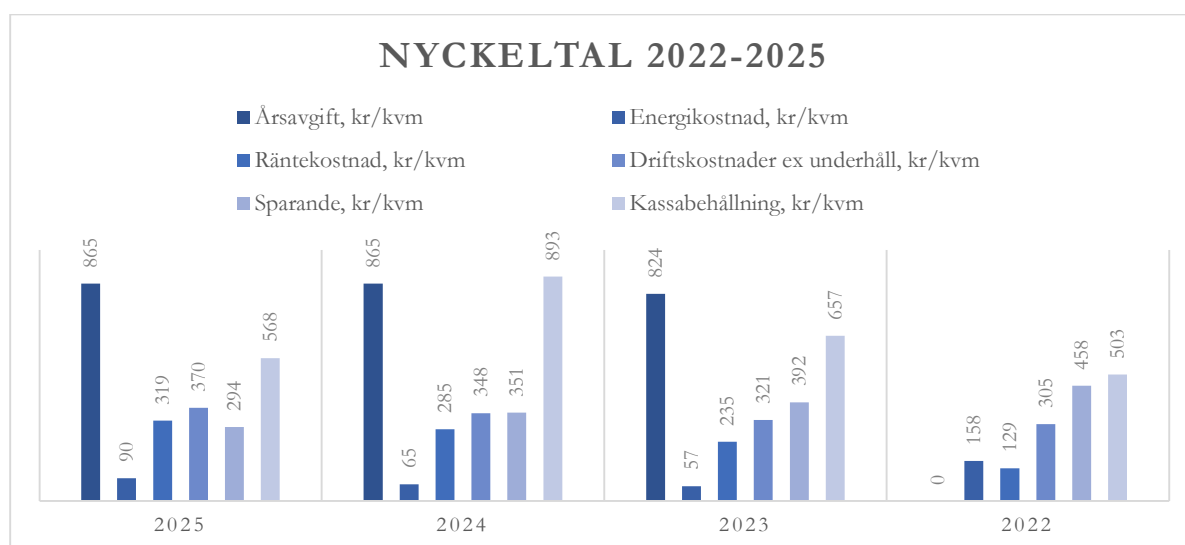
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	3 mån	2,85%	8 178 000	0
Stadshypotek	2028-12-30	2,99%	8 178 000	0
Stadshypotek	2029-12-30	3,11%	6 678 667	0
Stadshypotek	2027-10-30	2,70%	8 178 667	0
Danske Bank	2026-11-02	1,12%	13 738 666	616 000
			44 952 000	616 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,55%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	23 035 334 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	21 916 666 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 778 124	3 722 456	3 719 936	3 379 291
Ränteintäkt, kr/kvm	9	15	5	1
Årsavgift, kr/kvm	865	865	824	-
Hyra hyresrätt (lokaler), kr/kvm	2 374	2 273	2 051	-
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	80%	81%	90%	%
Uppvärmning, kr/kvm	85	93	65	50
Fastighetsel, kr/kvm	0,48	9	-11	75
Vatten, kr/kvm	5	10	6	33
Energikostnad, kr/kvm	90	65	57	158
Räntekostnad, kr/kvm	319	285	235	129
Taxeringsvärde, kr/kvm	28 241	26 818	26 818	26 818
Behållning yttre fond, kr/kvm	177	135	122	80
Avskrivning, kr/kvm	777	327	327	327
Årets resultat, kr	-1 795 439	84 621	127 242	514 037
Årets kassaflöde, kr	-1 140 314	829 839	471 295	1 663 804
Total låneskuld, kr	44 952 000	47 068 000	47 684 000	48 300 000
Skuldsättning, kr/kvm	12 825	13 429	13 605	13 284
Nettoskuldsättning, kr/kvm	12 257	12 536	12 948	12 781
Räntekänslighet, %	11,90%	12,64%	12,82%	14,24%
Kassabehållning, kr/kvm	568	893	657	503
Sparande, kr/kvm	294	351	483	458
Balansomslutning, kr	163 070 951	167 040 115	167 345 328	168 049 564
Soliditet, %	72%	71%	71%	71%
Likviditet, %	9%	13%	9%	-



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.

ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT:

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT:

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



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	118 452 000	492 016	217 196	85 925
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			85 925	-85 925
Årets resultat, kr				-1 795 439
Belopp vid årets utgång	118 452 000	642 016	153 121	-1 795 439

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	153 121 kr
Årets resultat	-1 795 439 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-150 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-1 792 318 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-1 792 318 kr
-------------------------	---------------

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



Resultaträkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 778 124	3 722 456
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		3 778 124	3 722 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 297 084	-1 220 390
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-29 978	-49 899
Övriga kostnader	4	-167 671	-160 444
Personalkostnader	6	-106 018	-96 510
Fastighetsavgift/skatt		-19 110	-19 110
Avskrivningar*	7	-2 824 519	-1 145 172
Summa rörelsekostnader		-4 444 380	-2 691 525
Rörelseresultat		-666 256	1 030 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter		31 250	52 263
Räntekostnader		-1 160 433	-997 269
Summa finansiella poster		-1 129 183	-945 006
Resultat efter finansiella poster		-1 795 439	85 925
Resultat före skatt		-1 795 439	85 925
Årets resultat		-1 795 439	85 925

*Under 2025 gick Bokföringsnämnden ut med beslut om att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar, vilket innebär att föreningens avskrivningar ökat. K3 är ett redovisningsregelverk som gör bostadsrättsföreningens bokföring tydligare och mer rättvis över tid. Med K3 kan föreningen undvika att stora underhållsprojekt, som till exempel stambyten och fasadbyten påverkar resultatet negativt i årsredovisningen. Istället räknas åtgärden som en tillgång som kan skrivas av, vilket balanserar föreningens ekonomi över tid. K3 blir obligatoriskt för att skapa jämförbarhet, transparens och långsiktig hållbarhet i hur bostadsrättsföreningar redovisar sin ekonomi.



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark		161 065 743	163 890 262
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		161 065 743	163 890 262
Summa anläggningstillgångar		161 065 743	163 890 262
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 904	8 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 551	10 007
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		14 455	18 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 990 753	3 131 067
<i>Summa kassa och bank</i>		1 990 753	3 131 067
Summa omsättningstillgångar		2 005 208	3 149 853
SUMMA TILLGÅNGAR		163 070 951	167 040 115



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 452 000	118 452 000
Fond för yttre underhåll		642 016	492 016
<i>Summa bundet eget kapital</i>		119 094 016	118 944 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		153 121	217 196
Årets resultat		-1 795 439	85 925
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 642 318	303 121
Summa eget kapital		117 451 698	119 247 137
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del	5	23 035 334	21 917 333
Summa långfristiga skulder		23 035 334	21 917 333
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		21 916 666	25 150 667
Leverantörsskulder		186 795	215 407
Skatteskulder		22 309	40 940
Övriga skulder		69 151	72 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		388 998	395 908
Summa kortfristiga skulder		22 583 919	25 875 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 070 951	167 040 115



Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-666 256	1 030 931
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 824 519	1 145 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 158 263	2 176 103
Erhållen ränta	31 250	52 263
Erlagd ränta	-1 160 433	-997 269
	-1 129 183	-945 006
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 029 080	1 231 097
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	4 331	-10 120
Förändring av rörelseskulder	-57 725	224 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	359 686	1 445 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-2 116 000	-616 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 116 000	-616 000
Årets kassaflöde	-1 140 314	829 839
Likvida medel vid årets början	3 131 067	2 301 228
Likvida medel vid årets slut	1 990 753	3 131 067



Noter

Not 1. Allmänna upplysning

Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Fr.o.m. räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Nedanstående nyttjandeperioder används.

Stomme och grund	125 år
Yttertak	30 år
Fasad	30 år
Trapphus ytskikt m.m	20 år
Innergård	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
Transport (hiss)	30 år
Styr och övervakning	30 år
Balkonger	50 år
Miljörum	25 år

Mark är inte föremål för avskrivning

	2025	2024
Not 2. Nettointäkter		
Årsavgifter	3 032 022	3 032 021
Hysesintäkter (lokaler)	320 972	297 798
Utdebiterad drift, fastighetsskatt (lokaler)	19 104	19 104
Utdebiterad drift, vatten	166 238	131 308
Utdebiterad drift, el	231 124	241 637
Fakturerade avgifter	0	0
Påminnelseavgifter	500	600
Pantavgifter	2322	0
Överlåtelseavgifter	5842	0
Öres- och kronutjämning	0	-12
Summa	3 778 124	3 722 456



	2025	2024
Not. 3 Driftskostnader		
Hissbesiktning	-3 840	-3 719
Snöröjning	-12 474	-21 309
Hiss	-111 720	-26 235
Fastighetsel	-232 802	-273 197
Fjärrvärme	-307 525	-327 438
Vatten och avlopp	-184 346	-167 632
Sophantering	-53 489	-60 408
Fastighetsförsäkring	-61 263	-56 726
Bredband	-3 000	-3 000
Förvaltning teknisk förvaltning	-198 456	-189 000
Förvaltning, administrativ	-57 744	-54 997
OVK	-30250	0
Möteskostnader	-24 550	-22 979
Revision	-15 625	-13 750
Övriga besiktningar	0	0
Summa	-1 297 084	-1 220 390
Not. 4 Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial	-423	0
Försäkring lådcykel	-658	-658
Övriga fastighetskostnader	-130 863	-100 520
Kreditupplysningar	-1 225	-1 050
Kontorsmateriel	-788	-3
Porttelefon	-2 835	-2 886
Porto	-66	-198
Överlåtelseavgift	0	0
Pantavgift	0	0
Bolagsverket	-900	-1 600
Övriga externa tjänster	0	0
Kopieringskostnader	0	-1 500
Konsultarvode	-19 440	-49 531
Bankkostnader	-4 595	-2 139
Lämnade bidrag och gåvor	-398	-359
Branschorganisation	-5480	0
Summa	-167 671	-160 444



			2025	2024	
Not. 5 Skulder till kreditinstitut					
<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp 2025</i>	<i>Nästa års amortering</i>	<i>Belopp 2024</i>
Stadshypotek	3,55%	2025-12-30	-	0	8 178 000
Stadshypotek	2,95%	2025-12-30	-	0	8 178 667
Stadshypotek	2,85%	3 mån	8 178 000	0	8 178 000
Stadshypotek	2,99%	2028-12-30	8 178 000	0	-
Stadshypotek	3,11%	2029-12-30	6 678 667	0	-
Stadshypotek	2,70%	2027-10-30	8 178 667	0	8 178 667
Danske Bank	1,12%	2026-11-02	13 738 666	616 000	14 354 666
			44 952 000	616 000	47 068 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 035 334		21 917 333
Nästa års amortering			616 000		616 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			21 300 666		24 534 667
Genomsnittsränta vid årets utgång, %			2,55		2,80
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 464 000		2 464 000
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till			42 488 000		44 604 000
Not. 6 Löner och arvode					
<i>Löner och styrelsearvode</i>					
Styrelsearvode			-85 950		-78 750
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>			<i>-85 950</i>		<i>-78 750</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>					
Sociala kostnader och pensionskostnader			-20 068		-17 760
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>			<i>-106 018</i>		<i>-96 510</i>
Not. 7 Materiella anläggningstillgångar					
Mark			29 550 000		29 550 000
Ingående anskaffningsvärden			137 972 000		137 972 000
<i>Förändring av anskaffningsvärden</i>					
Ingående avskrivningar			-3 631 738		-2 486 566
<i>Förändring av avskrivningar</i>					
Årets avskrivningar			-2 824 519		-1 145 172
Ackumulerade avskrivningar			-6 456 257		-3 631 738
Utgående anskaffningsvärden			161 065 743		163 890 262



	2025	2024
Anskaffningsvärde stomme & grund	63 743 064	0
Ackumulerade avskrivningar	-1 677 863	0
Årets avskrivning	-2 317 710	
Anskaffningsvärde yttertak	1 379 720	0
Ackumulerade avskrivningar	-36 317	0
Årets avskrivning	-86 073	
Anskaffningsvärde fasad	11 037 760	0
Ackumulerade avskrivningar	-290 539	0
Årets avskrivning	-688 584	
Anskaffningsvärde ytskikt mm trapphus	1 379 720	0
Ackumulerade avskrivningar	-36 317	0
Årets avskrivning	-115 341	
Anskaffningsvärde innergård	2 759 440	0
Ackumulerade avskrivningar	-72 635	0
Årets avskrivning	-194 763	
Anskaffningsvärde fönster och dörrar	16 556 640	0
Ackumulerade avskrivningar	-435 809	0
Årets avskrivning	-871 507	
Anskaffningsvärde VS, värmesystem	4 139 160	0
Ackumulerade avskrivningar	-108 952	0
Årets avskrivning	-258 219	
Anskaffningsvärde VS, stamnät	6 898 600	0
Ackumulerade avskrivningar	-181 587	0
Årets avskrivning	-324 502	
Anskaffningsvärde ventilation	2 759 440	0
Ackumulerade avskrivningar	-72 635	0
Årets avskrivning	-230 682	
Anskaffningsvärde el och nätverk, stamnät	11 037 760	0
Ackumulerade avskrivningar	-290 539	0
Årets avskrivning	-519 203	
Anskaffningsvärde hiss	3 449 300	0
Ackumulerade avskrivningar	-90 793	0
Årets avskrivning	-215 182	



	2025	2024
Anskaffningsvärde styr-, och övervakning	1 379 720	0
Ackumulerade avskrivningar	-36 317	0
Årets avskrivning	-86 073	
Anskaffningsvärde balkonger	11 037 760	0
Ackumulerade avskrivningar	-290 539	0
Årets avskrivning	-519 203	
Anskaffningsvärde miljörum	413 916	0
Ackumulerade avskrivningar	-10 895	0
Årets avskrivning	-29 215	
Not. 8 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	49 070 000	49 070 000
Summa ställda säkerheter	49 070 000	49 070 000



UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

STYRELSEN FÖR BRF SKÄRGÅRDEN I KARLSKRONA

Genom digital signatur
Karlskrona 2026

Kristina Frisk
Ordförande

Tomas Abrahamsson

Carina Andersson

Torbjörn Bredberg

Hans Härwell

Mathilda Bergkvist

Mats Sjöberg

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur
Karlskrona 2026

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Av föreningen utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skärgården i Karlskrona, org.nr 769635-5796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skärgården i Karlskrona för år 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Skärgården i Karlskrona för 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Uttalande från föreningsledningen

Ernst & Young AB
Att: Anders Håkansson
Blekingegatan 1
371 75

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

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

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

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

A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk, på det sätt ansvaret beskrivs i uppdragsbrevet för revisionen daterat 25 mars 2026. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret, ekonomiska ställning per balansdagen samt kassaflödet under räkenskapsåret. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. Den väsentliga informationen om redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.
4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.

B. Oegentligheter

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

C Efterlevnad av lagar och förordningar

1. Vi bekräftar att vi är ansvariga för att företagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och förordningar och att vi är ansvariga för att identifiera och åtgärda eventuella överträdelse av tillämpliga lagar eller förordningar, inklusive oegentligheter. Vi har informerat er om samtliga faktiska eller befarade överträdelse av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit.

D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Vi har tillhandahållit
 - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
 - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Vi har informerat er om alla applikationer eller verktyg som använder artificiell intelligens, inklusive generativ artificiell intelligens, som skulle kunna ha en direkt eller indirekt väsentlig effekt på årsredovisningen.
4. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra bolagsstämmor, styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom sammanfattningar från möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger) vilka ägt rum under 2025 till och med det senaste mötet som ägt rum innan signering av årsredovisningen. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
5. Vi intygar att vi lämnat fullständiga uppgifter avseende närstående parter. Vi har lämnat upplysningar om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
6. Vi anser att de metoder, väsentliga antaganden och data som använts för bedömningsposter är ändamålsenliga och konsekvent tillämpade så att redovisningen upprättats och tilläggsupplysningar presenterats i enlighet med ÄRL.

7. Vi har informerat er om, och föreningen har fullgjort, samtliga kontraktsevenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.
8. Vi har informerat er om de eventuella obehöriga intrång i våra IT-system som antingen har inträffat, eller som tredje part (inklusive tillsynsmyndigheter och säkerhetskonsulter) har informerat oss om, under 2025 samt fram till dagens datum som skulle kunna ha en väsentlig påverkan på årsredovisningen. Vi har också informerat er om eventuella ransomware-attacker där vi har betalat, eller överväger att betala lösensumma, oavsett storleken på beloppet.

E. Tillgångar och skulder samt upplysningar

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

F. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

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

G. Händelser efter balansdagen

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

Med vänlig hälsning

Styrelsen, enligt elektronisk signatur

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÄRGÅRDEN I KARLSKRONA 769635-5796

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 07:17:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Frisk
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195910173326

Kristina Frisk
Styrelseordförande
kristinafrisk461@gmail.com
19591017-3326

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.165.27.147

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 18:32:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS ABRAHAMSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195307173376

Tomas Abrahamsson
Styrelseledamot
tomas.abrahamsson@icloud.com
19530717-3376

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 79.171.249.138

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 15:27:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARINA ANDERSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197205023323

Carina Andersson
Styrelseledamot
carina_an@hotmail.com
19720502-3323

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.197.29

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 15:52:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Torbjörn Mikael Bredberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196003303358

Torbjörn Bredberg
Styrelseledamot
torbjorn.bredberg@bredband2.com
19600330-3358

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 06:02:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS HÄRWELL
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195606103314

Hans Härwell
Styrelseledamot
hans.harwell@icloud.com
19560610-3314

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.228.187.148

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 17:40:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mathilda Cathrine A Bergkvist
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199810286329

Mathilda Bergkvist
Styrelseledamot
mathilda.bergqvist@live.se
19981028-6329

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.62.214

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-06 08:05:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Sjöberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196401303331

Mats Sjöberg
Styrelseledamot
mats.sjoberg@nkt.com
19640130-3331

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.209.43.185

ERNST & YOUNG AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-08 07:03:59 UTC

Undertecknare

Datum

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

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

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.84

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall
		2026	2025	2024	2023
		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3016	Fastighetsskatt	20 000	20 000	19 104	19 104
3021	Årsavgifter bostäder	3 032 000	3 032 000	3 032 021	2 887 655
3023	Lokaler	322 000	298 000	297 798	268 660
3111	Kallvatten, ink moms	90 000	96 500	131 308	149 008
	Varmvatten, ink moms	85 000	0	0	0
3120	El, ink moms	248 400	220 500	241 637	298 048
3501	Påminnesleavgift	0	0	600	60
3521	Pantavgifter	1 500	0	0	2 100
3522	Överlåtelseavgifter	3 500	0	0	3 939
3623	Vidarefakturerade kostnader, moms	0	0	0	492
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	-13	-3
3987	Erhållna kommunala bidrag	0	0	0	90 873
8310	Ränteutgifter från omsättningstillgångar	0	0	52 150	0
8311	Ränteutgifter från bank	0	0	0	18 174
8314	Skattefria ränteutgifter	0	0	113	0
Summa intäkter		3 802 400	3 667 000	3 774 719	3 738 109

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4142	Hissbesiktning	4 000	4 000	3 719	0
4143	Energideklaration / OVK	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		4 000	4 000	3 719	0
4301	Löpande reparationer	10 000	10 000	49 899	0
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		10 000	10 000	49 899	0
4102	Fastighetsskötsel utöver avtal	0	0	0	0
4780	Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning	135 000	130 000	189 000	205 879
4782	Fastighetsskötsel, lokalvård	72 500	70 000	0	0
4781	Förvaltning ekonomi	60 000	58 000	54 997	52 550
6061	Kreditupplysning	1 000	1 000	1 050	329
6490	Övriga förvaltningskostnader	0	0	1 600	0
Summa fastighetsförvaltning		268 500	259 000	246 647	258 758
4161	Gemensamma utrymmen	0	0	0	12 482
4180	Serviceavtal	0	0	0	38 768
4190	Fordon / Bilpool	60 000	0	0	56 050
4191	Förbrukningsmaterial	500	0	0	899
4246	Hissar	30 000	30 000	26 235	0
4300	Fastighetsförbättringar	0	0	0	56 490
4341	VVS	0	0	0	10 031
4385	Skador/klotter/skadegörelse	0	0	0	3 000
4561	Mark/gård/utemiljö	2 500	0	0	104 492
4611	Fastighetsel (förbr. 120.000kwh á 2,50kr/kwh)	300 000	305 000	273 197	256 772
4623	Fjärrvärme	456 000	430 000	327 438	226 831
4630	Vatten, totalt ink moms	175 000	210 000	167 632	171 425
4640	Sophämtning/renhållning	60 000	61 000	60 408	60 013
4711	Fastighetsförsäkring	57 000	56 000	56 726	47 273
4713	Fordonsförsäkring	0	0	0	658
4761	Bredband	4 000	4 000	3 000	2 988
4800	Fastighetsskatt	20 000	20 000	19 110	0
5164	Snöröjning	15 000	15 000	21 309	5 040
5190	Övriga fastighetskostnader	0	0	100 520	0
5601	Försäkring lådcykel	1 000	0	658	0
6110	Kontorsmateriel	500	0	3	0
6210	Telekommunikation	3 000	3 000	2 886	3 388
6250	Porto	500	500	198	0
6450	Möteskostnader	25 000	20 000	22 979	0
6470	Styrelseomkostnader	0	0	0	6 041

6471	Fritids och trivselkostnader	0	0	0	1 199
6473	Föreningskostnader	0	0	0	13 759
6483	Överlåtelsekostnad	0	0	0	3 939
6484	Pantsättningskostnad	0	0	0	2 625
6500	Övriga externa tjänster (gruppkonto)	0	0	0	18 805
6520	Ritnings- och kopieringskostnader	2 000	4 000	1 500	0
6550	Konsultarvoden	105 000	4 000	49 531	102 438
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	2 500	359	0
Summa driftskostnader		1 317 500	1 165 000	1 133 689	1 205 405
6410	Styrelsearvode	81 000	80 798	78 750	72 450
6421	Revision	15 000	13 750	13 750	12 500
7510	Arbetsgivaravgifter	20 000	18 222	17 760	18 254
Summa arvode och revision		116 000	112 770	110 260	103 204
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 139	0
8410	Räntor	1 080 000	1 100 000	996 493	818 613
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	0	0	776	1 425
8429	Övriga räntekostnader kortfristiga skulder	0	0	0	341
Summa bank-, och räntekostnader		1 083 000	1 103 000	999 408	820 379
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		1 003 400	1 013 230	1 231 097	1 350 363

<i>Amortering, summa</i>	616 000 kr/år
<i>Amorteringsgrad</i>	1,31 %
<i>Belåningsgrad</i>	13 253 kr/kvm
<i>Sparande</i>	286 kr/kvm (ref. riktlinje 200-350kr/kvm)
<i>Räntekänslighet (2024-12)</i>	12,64 %

7820	Avskrivningar på byggnader & markanlägg.	0	1 145 172	1 145 172	1 145 172
	Stomme och grund	639 847	0	0	0
	Yttertak (papptak)	49 756	0	0	0
	Fasad	398 045	0	0	0
	Trapphus ytskikt m.m	79 024	0	0	0
	Innergård (trädäck, tätskikt m.m)	122 128	0	0	0
	Fönster och dörrar	435 698	0	0	0
	Värme och sanitet, fjärrvärme	149 267	0	0	0
	Värme och sanitet, stamnät	142 915	0	0	0
	Ventilation	158 047	0	0	0
	El och nätverk	228 664	0	0	0
	Transport (hiss)	124 389	0	0	0
	Styr och övervakning	49 756	0	0	0
	Balkonger	228 664	0	0	0
	Miljörum	18 319	0	0	0
Summa avskrivningar		2 824 519	1 145 172	1 145 172	1 145 172
8860	Avsättning till yttre fond	150 000	150 000	0	0
Summa avsättning till yttre fond		150 000	150 000	0	0
Överskott / Underskott		-1 971 119	-281 942	85 925	205 191
Summa kostnader		3 802 400	3 667 000	3 774 719	3 738 109

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