

2024

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 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skärgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta den gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen. Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12	Kassaflödesanalys
s. 13-14	Noter
s. 15	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 2024-10-01

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	2025
Hans Härwell	2025
Ted Wennström	2025
Mats Sjöberg	2026
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Matilda Bergkvist	2025
Irené Ericson	2025
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Håkansson, Ernst & Young	2025
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Härwell	2025
Carina Rosén	2025

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

Ordinarie föreningsstämman avhölls 2024-05-15
Extra föreningsstämma med anledning av nya stadgar för föreningen avhölls 2024-09-05



FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Hemgården 1 i Karlskrona kommun, med adress Otilia Adelborgs gata 6A-D
Otilia Adelborgs gata 8
Ellen Klemans gata 5, 371 57 Karlskrona.

Byggnaden stod klar för inflyttning i oktober 2021, värde år 2022

LÄGENHETSFÖRDELNING

Lokaler, hyresrätt	2st
1 rok, 32 kvm	4st
2 rok, 41-69 kvm	20st
3 rok, 79-95 kvm	13st
<u>4 rok, 85-114 kvm</u>	<u>12st</u>
Totalt:	51 st

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar var vid årsskiftet 2024/2025 70st.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 fem överlåtelser av bostadsrätt skett.

ÖVRIGT OM FASTIGHETEN

Total tomtarea	1 445 kvm
BOA (bostadsrätt)	3 505 kvm
LOA (lokaler)	131 kvm

TAXERINGSPH INFORMATION

Årets taxeringsvärde	97 511 000 kr
Varav markvärde	18 856 000 kr
Varav byggnadsvärde	78 655 000 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	2021
Energideklaration	2023
Radonmätning	2023

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	49 899 kr
----------------------	-----------

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

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



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett positivt resultat om 84 621 kr

Föreningen har en god likviditet. Vid årsskiftet fanns 3 171 067 kr på bankkontot.

Reserverat i underhållsfonden finns vid årsskiftet 492 016 kr.

Föreningen har gjort avskrivningar om 1 145 172 kr och satt av 150 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen amorterar 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 2025 lämnas avgiften oförändrad.

Budgeten för 2025 innehåller avsättning till yttre fond om 150 000 kr samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 1 145 172 kr.

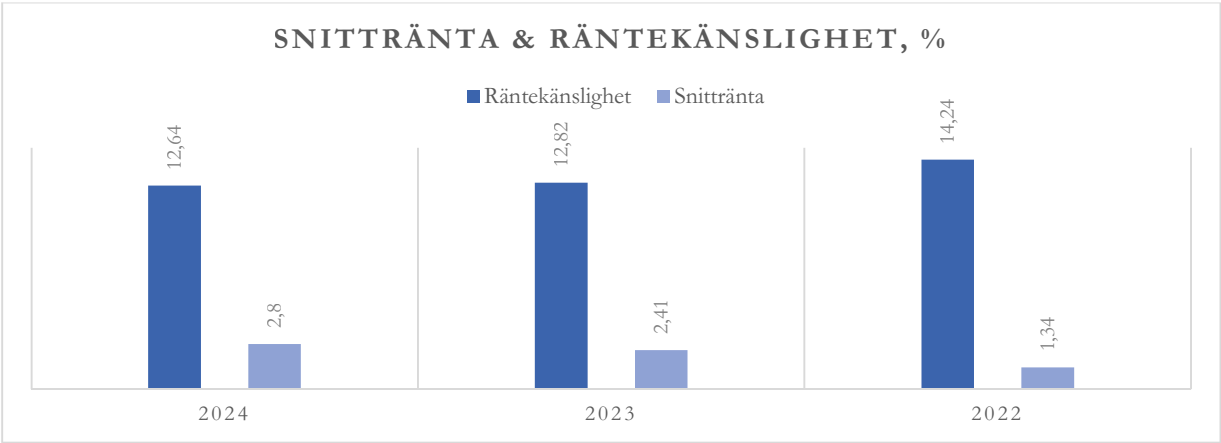
Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

BELÅNING

Föreningens lån har 2024 amorterats med 616 000 kr

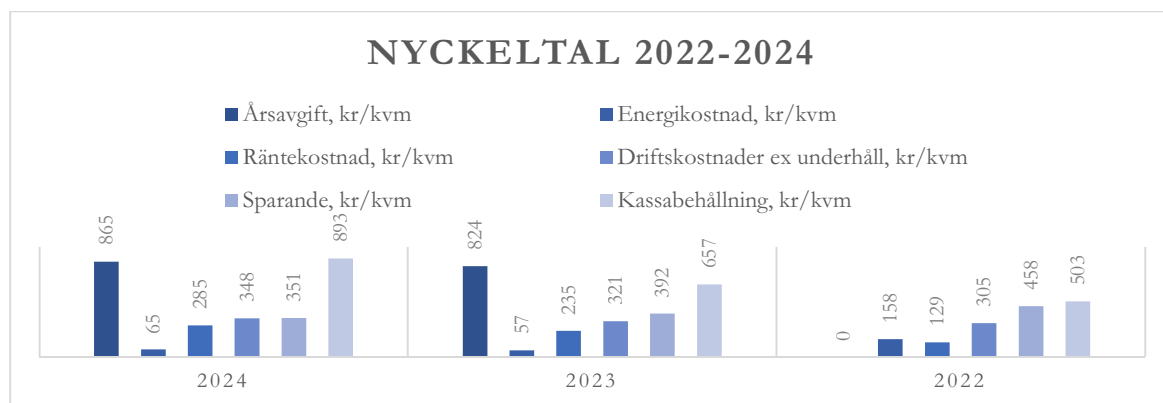
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-12-30	3,55%	8 178 000 kr	0 kr
Stadshypotek	2025-12-30	2,95%	8 178 667 kr	0 kr
Danske Bank	2026-11-02	1,12%	14 354 666 kr	616 000 kr
Stadshypotek	2027-10-30	2,70%	8 178 667 kr	0 kr
Stadshypotek	3 mån	3,70%	8 178 000 kr	0 kr
			47 068 000 kr	616 000 kr

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,80%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	21 917 333 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	25 150 667 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 722 456	3 719 936	3 379 291
Ränteutäkt, kr/kvm	15	5	1
Årsavgift, kr/kvm	865	824	-
Hyra hyresrätt (lokaler), kr/kvm	2 273	2 051	-
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	81%	90%	%
Uppvärmning, kr/kvm	93	65	50
Fastighetsel, kr/kvm	9	-11	75
Vatten, kr/kvm	10	6	33
<i>Energikostnad, kr/ kvm</i>	<i>65</i>	<i>57</i>	<i>158</i>
Sophantering, kr/kvm	17	17	-
Räntekostnad, kr/kvm	285	235	129
Drift ex underhåll, kr/kvm	348	321	305
Taxeringsvärde, kr/kvm	26 818	26 818	26 818
Behållning yttre fond, kr/kvm	135	122	80
Avskrivning, kr/kvm	327	327	327
Årets resultat, kr	84 621	127 242	514 037
Resultat efter finansiella poster, kr	84 621	127 242	514 037
Årets likviditetsöverskott, kr	1 229 793	1 372 398	1 663 804
Total låneskuld, kr	47 068 000	47 684 000	48 300 000
Skuldsättning, kr/kvm	13 429	13 605	13 284
Nettoskuldsättning, kr/kvm	12 536	12 948	12 781
Räntekänslighet, %	12,64%	12,82%	14,24%
Kassabehållning, kr/kvm	893	657	503
Sparande, kr/kvm	351	392	458
Balansomslutning, kr	167 040 115	167 345 328	168 049 564
Soliditet, %	71%	71%	71%
Likviditet, %	13%	9%	-



SPARANDE:

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

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

SKULDSÄTTNING:

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

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

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

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

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

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

ENERGIKOSTNAD:

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

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

DRIFTSKOSTNAD:

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

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

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

NETTOOMSÄTTNING

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

SOLIDITET:

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

LIKVIDITET:

Omsättningsstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

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



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	118 452 000	442 000	139 970	127 242
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-99 984	99 984	
Balanseras i ny räkning			127 242	-127 242
Årets resultat, kr				85 925
Belopp vid årets utgång	118 452 000	492 016	217 196	85 925

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	217 196 kr
Årets resultat	85 925 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-150 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	153 121 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	153 121 kr
-------------------------	------------

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



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 722 456	3 629 063
Övriga rörelseintäkter		0	90 873
Summa rörelseintäkter		3 722 456	3 719 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 220 390	-1 177 078
Planerat underhåll		0	-99 984
Löpande reparationer		-49 899	-67 137
Övriga kostnader	3	-160 444	-132 465
Personalkostnader	6	-96 510	-90 704
Fastighetsavgift/skatt		-19 110	-76 198
Avskrivningar	7	-1 145 172	-1 145 172
Summa rörelsekostnader		-2 691 525	-2 788 738
Rörelseresultat		1 030 931	931 198
Finansiella poster			
Ränteintäkter		52 263	18 174
Räntekostnader		-997 269	-822 130
Summa finansiella poster		-945 006	-803 956
Resultat efter finansiella poster		85 925	127 242
Resultat före skatt		85 925	127 242
Årets resultat		85 925	127 242



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark		163 890 262	165 035 434
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		163 890 262	165 035 434
Summa anläggningstillgångar		163 890 262	165 035 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 779	8 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 007	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		18 786	8 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 131 067	2 301 228
<i>Summa kassa och bank</i>		3 131 067	2 301 228
Summa omsättningstillgångar		3 149 853	2 309 894
SUMMA TILLGÅNGAR		167 040 115	167 345 328



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 452 000	118 452 000
Fond för yttre underhåll		492 016	442 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		118 944 016	118 894 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		217 196	139 970
Årets resultat		85 925	127 242
<i>Summa fritt eget kapital</i>		303 121	267 212
Summa eget kapital		119 247 137	119 161 212
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del	5	21 917 333	21 300 666
Summa långfristiga skulder		21 917 333	21 300 666
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering	5	25 150 667	26 383 334
Leverantörsskulder		215 407	84 490
Skatteskulder		40 940	40 940
Övriga skulder		72 723	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 908	372 935
Summa kortfristiga skulder		25 875 645	17 394 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 040 115	167 345 328



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 030 931	931 199
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 145 172	1 145 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 176 103	2 076 371
Erhållen ränta	52 263	18 174
Erlagd ränta	-997 269	-697 731
	-945 006	-679 557
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 231 097	1 396 814
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-10 120	30 358
Förändring av rörelseskulder	224 862	-339 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 445 839	1 087 295
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	16 356 667
Amortering av lån	-616 000	-16 972 667
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-616 000	-616 000
Årets kassaflöde	829 839	471 295
Likvida medel vid årets början	2 301 228	1 829 933
Likvida medel vid årets slut	3 131 067	2 301 228



Noter

Not 1. Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Stomme och grund 120 år

	2024	2023
Not 2. Nettointäkter		
Årsavgifter	3 032 021	2 887 655
Hysesintäkter (lokaler)	297 798	268 660
Utdebiterad drift, fastighetsskatt (lokaler)	19 104	19 104
Utdebiterad drift, vatten	131 308	149 008
Utdebiterad drift, el	241 637	298 048
Fakturerade avgifter	0	6 531
Påminnelseavgifter	600	60
Öres- och kronutjämning	-12	-3
Summa	3 722 456	3 629 063

Not. 3 Driftskostnader

Förvaltning	0	-317 687
Städ etc, utöver avtal	0	-3 000
Hissbesiktning	-3 719	0
Snöröjning	-21 309	-5 040
Hiss	-26 235	0
Fastighetsel	-273 197	-256 772
Fjärrvärme	-327 438	-226 831
Vatten och avlopp	-167 632	-171 425
Sophantering	-60 408	-60 013
Fastighetsförsäkring	-56 726	-47 273
Bredband	-3 000	-2 988
Förvaltning teknisk förvaltning	-189 000	0
Förvaltning, administrativ	-54 997	-52 550
OVK	0	0
Möteskostnader	-22 979	-20 999
Revision	-13 750	-12 500
Övriga besiktningar	0	0
Summa	-1 220 390	-1 177 078



Not. 4 Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial	0	-899
Försäkring lådcykel	-658	-658
Övriga fastighetskostnader	-100 520	0
Kreditupplysningar	-1 050	-329
Kontorsmateriel	-3	0
Porttelefon	-2 886	-2 772
Porto	-198	0
Överlåtelseavgift	0	-3 939
Pantavgift	0	-2 625
Bolagsverket	-1 600	0
Övriga externa tjänster	0	-18 805
Kopieringskostnader	-1 500	0
Konsultarvode	-49 531	-102 438
Bankkostnader	-2 139	0
Lämnade bidrag och gåvor	-359	0
Summa	-160 444	-132 465

Not. 5 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp 2024</i>	<i>Nästa års amortering</i>	<i>Belopp 2023</i>
Danske Bank	-	2024-10-31	0	-	16 356 667
Stadshypotek	3,55%	2025-12-30	8 178 000	0	8 178 000
Stadshypotek	2,95%	2025-12-30	8 178 667	0	8 178 667
Danske Bank	1,12%	2026-11-02	14 354 666	616 000	14 970 666
Stadshypotek	2,70%	2027-10-30	8 178 667	0	0
Stadshypotek	3,70%	3 mån	8 178 000	0	0
			47 068 000	616 000	47 684 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			21 917 333		31 327 333
Nästa års amortering			616 000		616 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			24 534 667		16 356 667
Genomsnittsränta vid årets utgång, %			2,80		2,41
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			44 604 000		45 220 000



Not. 6 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode

Styrelsearvode	-78 750	-72 450
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-78 750</i>	<i>-72 450</i>

Sociala kostnader och pensionskostnader

Sociala kostnader och pensionskostnader	-17 760	-18 254
---	---------	---------

Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner

	<i>-96 510</i>	<i>-90 704</i>
--	----------------	----------------

Not. 7 Materiella anläggningstillgångar

Mark	29 550 000	29 550 000
Anskaffningsvärde Byggnader	137 972 000	137 972 000
Akkumulerade avskrivningar	-2 486 566	-1 341 394
Årets avskrivning	-1 145 172	-1 145 172
Summa	163 890 262	165 035 434

Not. 8 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	49 070 000	49 070 000
Summa ställda säkerheter	49 070 000	49 070 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF SKÄRGÅRDEN I KARLSKRONA

Karlskrona 2025

Kristina Frisk
Ordförande

Tomas Abrahamsson

Carina Andersson

Torbjörn Bredberg

Hans Härwell

Ted Wennström

Mats Sjöberg

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2025

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



Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

BRF SKÄRGÅRDEN I KARLSKRONA 769635-5796 Sverige

Signerat med E-signering

2025-05-10 08:21:22 UTC

Undertecknare

Datum

Kristina Frisk
Styrelseordförande
kristinafrisk461@gmail.com
+460725039668
19591017-3326

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.237.203.166

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 16:35:08 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: 31.209.40.50

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 16:00:10 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: 83.249.197.5

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-10 08:34:44 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

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.209.41.232

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-10 15:36:07 UTC

Undertecknare

Datum

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

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

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.210.48.58

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 16:06:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ted Roland Wennström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198709240496

Ted Wennström
Styrelseledamot
ted.wennstroem@icloud.com
19870924-0496

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.209.40.165

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 19:58:04 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: 31.209.41.191

ERNST & YOUNG AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-12 09:45:09 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: 147.161.188.111

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 2024 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

ERNST & YOUNG AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-12 09:45:42 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: 147.161.188.111

Konto	Kontotext	Budget	Bedömt utfall	Utfall	Utfall
		2025	2024	2023	2022
		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3016	Fastighetsskatt	20 000	19 100	19 104	0
3021	Årsavgifter bostäder	3 032 000	3 032 000	2 887 655	2 750 136
3023	Lokaler	298 000	298 000	268 660	261 460
3111	Vatten	96 500	96 500	149 008	168 504
3120	El	220 500	220 500	298 048	194 075
3501	Påminnesleavgift	0	0	60	0
3521	Pantavgifter	0	0	2 100	5 072
3522	Överlåtelseavgifter	0	0	3 939	0
3540	Faktureringsavgifter	0	200		
3623	Vidarefakturerade kostnader, moms	0	0	492	0
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	-3	44
3901	Fakturerade kostnader	0	0	0	12 185
3987	Erhållna kommunala bidrag	0	0	90 873	0
3990	Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	0	0	0	1 169
8310	Ränteintäkter från bank	0	14 000	18 174	3 253
8313	Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	0	0	0	146
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	0	2
Summa intäkter		3 667 000	3 680 300	3 738 109	3 396 046

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4142	Hissbesiktning	4 000	4 000	0	0
4143	Energideklaration / OVK	0	30 000	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	30 000	0	0
4301	Löpande reparationer	10 000	5 000	0	0
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		10 000	5 000	0	0
4102	Fastighetsskötsel utöver avtal	0	0	0	20 749
4780	Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning	130 000	190 000	205 879	167 199
4782	Fastighetsskötsel, lokalvård	70 000	0	0	0
4781	Förvaltning ekonomi	58 000	55 000	52 550	51 088
6061	Kreditupplysning	1 000	1 000	329	313
6490	Övriga förvaltningskostnader	0	0	0	0
Summa fastighetsförvaltning		259 000	246 000	258 758	239 349
4160	Gårdskostnader	0	0	4 508	747
4161	Gemensamma utrymmen	0	0	12 482	22 806
4180	Serviceavtal	0	0	38 768	45 451
4190	Fordon	0	0	56 050	70 800
4191	Förbrukningsmaterial	0	0	899	0
4246	Hissar	30 000	27 000	0	0
4300	Fastighetsförbättringar	0	0	56 490	0
4336	Dörrar och lås/porttele	0	0	615	1 931
4341	VVS	0	0	10 031	0
4345	Tele/TV/bredband/porttelefon	0	0	0	448
4370	Garage/parkering	0	0	0	4 851
4385	Skador/klotter/skadegörelse	0	0	3 000	0
4561	Mark/gård/utemiljö	0	0	99 984	0
4611	Fastighetsel	305 000	305 000	256 772	274 055
4623	Fjärrvärme	430 000	430 000	226 831	181 189
4630	Vatten	210 000	210 000	171 425	119 846
4640	Sophämtning/renhållning	61 000	61 000	60 013	60 456
4711	Fastighetsförsäkring	56 000	56 000	47 273	41 764
4713	Fordonsförsäkring	0	0	658	0
4761	Bredband	4 000	4 000	2 988	2 859
4800	Fastighetsskatt	20 000	19 110	0	19 110
4806	Korr. fastighetsskatt	0	0	0	57 088
5164	Snöröjning	15 000	25 000	5 040	17 703
5190	Övriga fastighetskostnader	0	85 000	0	0

6210	Telekommunikation	3 000	3 000	2 773	2 660
6250	Porto	500	500	0	0
6321	Inkassokostnader	0	0	0	925
6450	Möteskostnader	20 000	12 000	0	0
6470	Styrelseomkostnader	0	0	6 041	778
6471	Fritids och trivselkostnader	0	0	1 199	1 589
6473	Föreningskostnader	0	0	13 759	6 071
6474	Studieverksamhet	0	0	0	5 000
6483	Överlåtelsekostnad	0	0	3 939	0
6484	Pantsättningskostnad	0	0	2 625	0
6500	Övriga externa tjänster (gruppkonto)	0	0	18 805	13 732
6520	Ritnings- och kopieringskostnader	4 000	3 000	0	0
6550	Konsultarvoden	4 000	0	102 438	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	2 500	0	0	0
Summa driftskostnader		1 165 000	1 240 610	1 205 405	951 858
6410	Styrelsearvode	80 798	78 750	72 450	16 518
6420	Revisionsarvode	13 750	13 750	12 500	18 750
7119	Övriga arvoden	0	0	0	24 732
7510	Arbetsgivaravgifter	18 222	17 760	18 254	10 334
Summa arvode och revision		112 769	110 260	103 204	70 334
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	0	0
8410	Räntor	1 100 000	940 000	818 613	470 053
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	0	1 000	1 425	541
8429	Övriga räntekostnader kortfristiga skulder	0	0	341	107
Summa bank-, och räntekostnader		1 103 000	944 000	820 379	470 702
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		1 017 231	1 104 430	1 350 363	1 663 803

Amortering avgår från detta belopp om fn. 616 000kr

7820	Avskrivningar på byggnader & markanlägg.	1 145 172	1 145 172	1 145 172	1 149 767
Summa avskrivningar		1 145 172	1 145 172	1 145 172	1 149 767
8860	Avsättning till yttre fond	150 000	0	0	0
Summa avsättning till yttre fond		150 000	0	0	0
Överskott / Underskott		-277 941	-40 742	205 191	514 037
Summa kostnader		3 667 000	3 680 300	3 738 109	3 396 046

Angående konton för avskrivning

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas

i flera år över tid. I föreningen är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna och komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod.

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet.

Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida

underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten

som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet.

Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot

utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

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

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



OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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

MEDLEMSKAP

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

ÄGARE

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

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

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

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

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

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





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se