ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen

Väderkvarnen i Karlskrona

735000-2064



PH Konsult & Förvaltning AB

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Väderkvarnen i Karlskrona får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.
Föreningsstämman är föreningens 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. 2–8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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

Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

Signerat 2025-01-29 20:00:21 UTC

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-20
Föreningens ekonomiska plan registrerades 1935-05-22
Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Madeleine Herrmann, extern ordförande	2025
Anneli Robertsson	2025
Emilia Doolk	2025
Hanna Rubensson	2025

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hilma Ottosson	2025

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson	2025

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-04-11

FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.
Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring.
Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Väderkvarnen 15
Sunnavägen 13 A-B
Östergatan 10 A-B
371 39 Karlskrona.
Bostadsrättsföreningens hus uppfördes 1935.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	32 st	
2 rok	13 st	
Totalt:	45 st	1 763kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 5st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 3st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Föreningen har inga tillhörande p-platser eller garage.
Man hyr ut förråd och mindre lokaler.

Total tomtarea	1 164 kvm
Total BOA (bostadsarea)	1 763 kvm
Total lokalarea	30 kvm

TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	22 400 000 kr
Varav markvärde	7 000 000 kr
Varav värde, bostäder	15 400 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630 kr/lgh för 2024

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB

Kabel-TV och bredband	Tele2
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken (fastpris, bundet till 2026)

Enligt stämmobeslut har styrelsen 75% av pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2019
Energideklaration	2019
Radonmätning	2020

HISTORIK:

1997	Stambyte
1997	Fönsterbyte
1997	Fasadrenovering
1997	Takrenovering
1997	Fjärrvärmeinstallation
2011	Inklädsel gavlar
2014	Underhåll tvättstugor
2017	Ny tvättmaskin och torktumlare
2017	Underhåll värmecentral, installation av fjärruppkoppling
2019	Installation av belysning vid utvändig trappa mellan husen
2019	Byte av enskilda balkongdörrar
2021	Målningsarbete
2022	Byte av låssystem (iLoq)
2022	Vattenbesparande åtgärder
2023	Ombyggnad miljörum

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 90 830 kr

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

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 174 487 kr

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

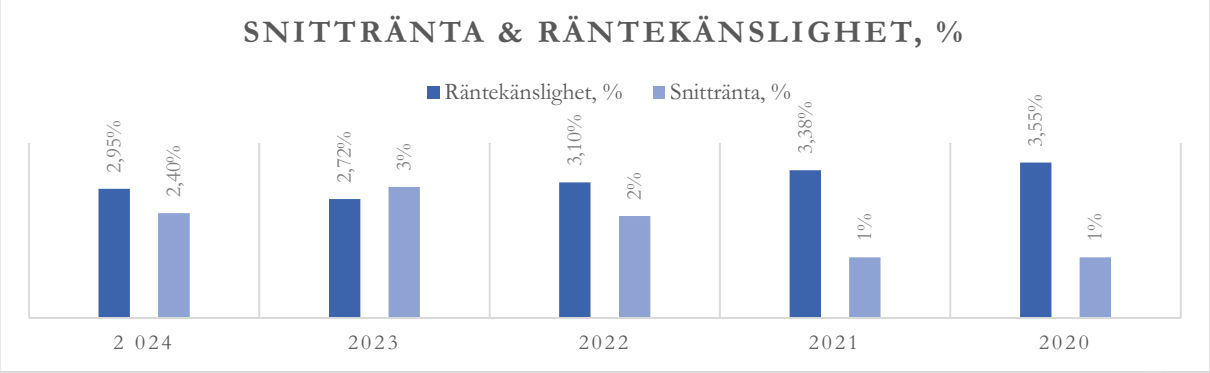
Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 86 674kr. Föreningen gör avskrivningar om 146 000kr, och sätter av 184 000kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar 190 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2024 beslutades om avgiftshöjning med 5% från och med 2025-01-01 för att fortsätta bygga kassa inför kommande renoveringsarbeten med fasader och balkonger. Budget innehåller avsättning till yttre fond om 184 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 146 000kr. Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 456 201kr. Budget visar ett överskott på 126 201kr.

BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	3 mån	4,10%	1 421 250 kr	148788
Stadshypotek	3 mån	3,80%	1 388 409 kr	0
Stadshypotek	2026-09-01	0,95%	1 343 750 kr	0
			4 153 409 kr	148 788

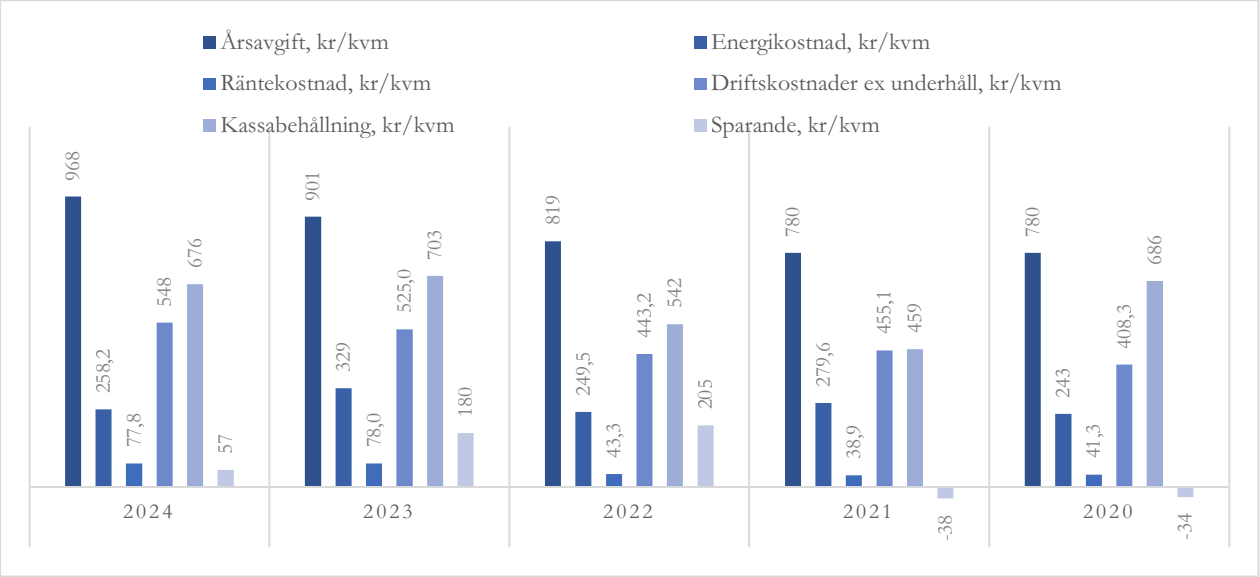
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	1 343 750 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	2 809 659 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 719 625	1 598 660	1 462 304	1 395 425	1 384 234
Årsavgift, kr/kvm	968	901	819	780	780
Årsavgift, % andel av netto.	99	99	100	100	100
Ränteintäkt, kr/kvm	9,6	7,8	0	0	0
Uppvärmning, kr/kvm	192,9	213,2	170,6	178,5	144,5
Elförbrukning, kr/kvm	27,8	27,2	30,3	30,9	28,8
Vatten, kr/kvm	89,9	88,4	48,7	70,2	69,7
Energikostnad, kr/kvm	258,2	328,8	249,5	279,6	243,0
Sophantering, kr/kvm	18,5	18,0	19,0	16,6	16,8
Räntekostnad, kr/kvm	77,8	78,0	43,3	38,9	41,3
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	548	525	443	455	408
Taxeringsvärde, kr/kvm	12 706	12 706	12 706	10 550	10 550
Behållning yttre fond, kr/kvm	881	795	678	778	877
Avskrivning, kr/kvm	83	83	83	84	84

Årets resultat, kr	86 674	172 078	215 612	-215 560	-208 687
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	99 915	432 531	361 612	-66 910	-60 037
Total låneskuld, kr	4 153 409	4 343 447	4 529 697	4 719 697	4 909 697
Skuldsättning, kr/kvm	2 356	2 464	2 569	2 677	2 785
Nettoskuldsättning, kr/kvm	1 680	1 761	2 027	2 219	2 099
Räntekänslighet, %	2,42%	2,72%	3,10%	3,38%	3,55%
Kassabehållning, kr/kvm	676	703	542	459	686
Sparande, kr/kvm	57	180	205	-38	-34
Balansomslutning, kr	5 939 386	6 157 299	6 018 428	6 024 239	6 570 613
Soliditet, %	25%	22%	20%	16%	18%
Likviditet, %	39%	37%	52%	25%	270%



SPARANDE:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:
Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

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

ENERGIKOSTNAD:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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

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

LIKVIDITET:
Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	46 834	449 360	1 379 421	-678 368	172 078
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			184 000	-184 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			-10 138	10 138	
Balanseras i ny räkning				172 078	-172 078
Årets resultat, kr					86 674
Belopp vid årets utgång	46 834	449 360	1 553 283	-680 152	86 674

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel		
Balanserat resultat	-680 152	kr
Årets resultat	86 674	kr
Årets fondavsättning enligt budget	-184 000	kr
Ianspråktagande av yttre fond	174 487	kr
Summa	-755 461	kr
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman		
Balanseras i ny räkning	-755 461	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			
Årsavgifter	1	1 719 625	1 598 660
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		**1 719 625**	**1 598 660**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-966 566	-925 575
Planerat underhåll		-174 487	-10 138
Löpande reparationer		-90 830	-42 182
Övriga kostnader	3	-27 814	-77 250
Personalkostnader	4	-34 463	-34 463
Fastighetsavgift/skatt		-72 642	-67 200
Avskrivningar	5	-146 000	-146 000
Summa rörelsekostnader		**-1 512 802**	**-1 302 808**
Rörelseresultat		**206 823**	**295 852**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 975	13 672
Räntekostnader		-137 124	-137 446
Summa finansiella poster		**-120 149**	**-123 774**
Resultat efter finansiella poster		**86 674**	**172 078**
Resultat före skatt		**86 674**	**172 078**
Årets resultat		**86 674**	**172 078**

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		4 612 861	4 719 861
Inventarier, verktyg och installationer		117 217	156 217
Summa anläggningstillgångar		***4 730 078***	***4 876 078***
Summa anläggningstillgångar		**4 730 078**	**4 876 078**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 902	2 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 139	38 294
Summa kortfristiga fordringar		*18 041*	*41 081*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 191 267	1 240 140
Summa kassa och bank		*1 191 267*	*1 240 140*
Summa omsättningstillgångar		**1 209 308**	**1 281 221**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 939 386**	**6 157 299**

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 834	46 834
Reservfond		449 360	449 360
Fond för yttre underhåll		1 553 283	1 379 421
Summa bundet eget kapital		***2 049 477***	***1 875 615***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-680 152	-678 368
Årets resultat		86 674	172 078
Summa fritt eget kapital		***-593 478***	***-506 290***
Summa eget kapital		**1 455 999**	**1 369 325**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		1 343 750	1 321 250
Summa långfristiga skulder		**1 343 750**	**1 321 250**
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		2 809 659	3 018 447
Leverantörsskulder		117 477	225 789
Skatteskulder		-19 521	-2 289
Inre fond		24 961	29 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 061	195 084
Summa kortfristiga skulder		**3 139 637**	**3 466 724**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 939 386**	**6 157 299**

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 823	295 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 000	146 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**352 823**	**441 852**
Erhållen ränta	16 975	13 672
Erlagd ränta	-137 124	-137 446
	-120 149	-123 774
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**232 674**	**318 078**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	23 040	-1 129
Förändring av rörelseskulder	-155 799	115 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**99 915**	**432 531**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	148 788	148 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**148 788**	**148 788**
Årets kassaflöde	-48 873	283 743
Likvida medel vid årets början	1 240 141	956 398
Likvida medel vid årets slut	**1 191 268**	**1 240 141**

Noter

Redovisningsprinciper
BFNAR 2016:10

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

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 707 107	1 587 998
Årsavgift, lokal	4 851	4 851
Pantförskrivningsavgift	1 623	1 008
Överlåtelseavgift	5 730	3 938
Öres- och kronutjämning	-36	-35
Kravavgifter	350	900
Summa	**1 719 625**	**1 598 660**
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-48 952	-47 949
Fastighetsförsäkring	-22 234	-18 283
Fjärrvärme	-340 113	-375 935
Förvaltning, administrativ	-70 370	-67 663
Förvaltning, teknisk förvaltning	-136 496	-131 247
Möteskostnader	-8 604	-3 304
OVK	-35 813	0
Revision	-3 750	-3 750
Snöröjning	-36 751	-21 881
Sophantering	-32 648	-31 128
Bredband	-8 033	-7 410
TV-avgifter	-64 240	-61 134
Vatten och avlopp	-158 562	-155 891
Summa	**-966 566**	**-925 575**
Not. 3 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-3 028	-3 742
Bolagsverket	0	-800
Förbrukningsmaterial	-5 737	-13 456
Konsultarvode	-5 031	-53 188
Kopieringskostnader	0	-2 490
Kreditupplysningar	-1 750	-350

Porto	-106	-36
Övriga fastighetskostnader	-15 338	-3 188
Kostnader, tidigare år	8 986	0
Serviceavgift till branschorganisation	-5 810	0
Summa	**-27 814**	**-77 250**

Not. 4 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode		
Styrelsearvode	-26 224	-26 224
Summa löner och styrelsearvode	*-26 224*	*-26 224*
Sociala kostnader och pensionskostnader		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-8 239	-8 239
Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner	*-34 463*	*-34 463*

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	140 000	140 000
Anskaffningsvärde Byggnader	7 100 400	7 100 400
Ackumulerade avskrivningar	-2 520 539	-2 413 539
Årets avskrivning	-107 000	-107 000
Miljörum och fjärrvärme	528 951	528 951
Ackumulerade avskrivningar	-492 445	-473 445
Årets avskrivning	-19 000	-19 000
Ombyggnad av gård	660 000	660 000
Ackumulerade avskrivningar	-538 081	-518 081
Årets avskrivning	-20 000	-20 000
Fiberinstallation	30 000	30 000
Ackumulerade avskrivningar	-30 000	-30 000
Årets avskrivning	0	0
Inventarier och verktyg	28 414	28 414
Ackumulerade avskrivningar	-30 622	-30 622
Årets avskrivning	0	0
Summa	**4 730 078**	**4 876 078**

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	7 840 000	7 840 000
Summa ställda säkerheter	**7 840 000**	**7 840 000**

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF VÄDERKVARNEN I KARLSKRONA

Karlskrona 2025-

Madeleine Herrmann
Ordförande

Anneli Robertsson

Emilia Doolk

Hanna Rubensson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025- 02-13

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väderkvarnen i Karlskrona, 735000-2064

Rapport om årsredovisningen:

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

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

Styrelsens ansvar:

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

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

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



Förslag, +5%

Konto	Kontotext	Budget 2025 1/1-31/12 Intäkter	Budget 2024 1/1-31/12 Intäkter	Utfall 2023 1/1-31/12 Intäkter	Budget 2023 1/1-31/12 Intäkter	Utfall 2022 1/1-31/12 Intäkter
3020	Årsavgifter	1 792 601	1 707 239	1 587 998	1 587 982	1 443 635
3023	Hyresintäkter lokaler/förråd	6 000	6 000	4 851	6 000	0
3220	Pantförskrivningsavgifter	3 000	3 000	1 008	3 000	4 798
3290	Överlåtelseavgift	7 000	7 000	3 938	7 000	13 265
3540	Påminnelseavgift	0	0	900	0	600
3740	Öres- konutjämning	0	0	-35	0	6
8300	Ränteintäkter	3 900	3 900	13 672	3 900	3 453
Summa intäkter		**1 812 501**	**1 727 139**	**1 612 332**	**1 607 882**	**1 465 757**

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4140	Obligatoriska besiktningar	0	0	0	0	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	50 000	0	0	0	0
4143	Energideklaration / nästa 2029	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		**50 000**	**0**	**0**	**0**	**0**
4780	Arvode för förvaltningsavtal, teknis	140 000	132 000	131 247	126 000	124 283
4781	Ekonomisk Förvaltning	72 500	69 000	67 663	66 000	65 376
5164	Snöröjning	20 000	15 000	21 882	15 000	29 511
6061	Kreditupplysning	1 500	3 000	350	1 500	3 675
6490	Registreringskostnader	800	1 000	800	1 000	800
Summa skötsel och ekonomisk förvaltning		**234 800**	**220 000**	**221 942**	**209 500**	**223 645**
4234	Tvättutrustning	10 000	10 000	10 075	10 000	16 773
4301	Löpande reparationer	50 000	50 000	32 107	50 000	38 587
4501	Planerat underhåll	0	0	10 138	0	0
Summa löpande reparationer och underhåll		**60 000**	**60 000**	**52 320**	**60 000**	**55 360**
4611	Fastighetsel	56 500	55 000	47 949	60 000	53 411
4623	Fjärrvärme	420 000	390 400	375 935	320 000	300 699
4630	Vatten och avlopp	150 000	100 000	155 891	135 000	85 794
4640	Sophantering	35 000	34 000	31 128	31 000	33 481
4711	Fastighetsförsäkring	25 000	25 000	18 283	22 000	21 167
4760	TV-avgifter	62 000	56 000	61 134	56 000	55 430
4761	Bredband	8 000	8 000	7 410	8 000	7 410
4800	Fastighetsskatt/avgift	70 000	60 000	67 200	59 000	58 584
5190	Övriga fastighetskostnader	10 000	10 000	3 188	10 000	9 222
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	13 456	8 000	5 322
6250	Porto	500	500	36	0	90
6450	Möteskostnader	6 000	6 000	3 304	6 000	2 184
6520	Ritnings och kopieringskostnader	3 000	4 000	2 490	4 000	3 788
6550	Konsultarvode	0	150 000	53 188	150 000	62 294
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	500	0
6994	Kostnader tidigare år, ej omförda	0	0	0	0	0
Summa driftskostnader		**856 500**	**909 400**	**840 591**	**869 500**	**698 876**
6570	Bankavgifter	4 000	2 000	3 742	2 000	1 950
8410	Räntekostnader	100 000	160 000	137 126	112 000	76 387
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgi	0	0	320	0	0
Summa bank-, och räntekostnader		**104 000**	**162 000**	**141 188**	**114 000**	**78 337**

		Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto	**Kontotext**	**Kostnader**	**Kostnader**	**Kostnader**	**Kostnader**	**Kostnader**
6410	Arvode styrelse och revisorer	36 500	36 500	26 224	36 500	36 226
6421	Revisionsarvode	4 500	4 500	3 750	4 500	2 625
7510	Arbetsgivaravgifter	10 000	10 000	8 239	10 000	9 077
Summa arvode och revision		**51 000**	**51 000**	**38 213**	**51 000**	**47 928**
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		**456 201**	**324 739**	**318 078**	**303 882**	**361 612**
	Amortering, summa	*148 788 kr*				
	Amorteringsgrad	*3,55 %*				
	Belåningsgrad	*2 380 kr/kvm*				
7821	Avskrivningar byggnader	107 000	107 000	107 000	107 000	107 000
7822	Avskrivningar om/tillbyggnader	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
7824	Avskrivning markanläggnigar	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
7832	Avskrivninginventarier och verktyg	0	0	0	0	0
Summa avskrivningar		**146 000**	**146 000**	**146 000**	**146 000**	**146 000**
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	184 000	184 000	0	184 000	0
Summa avsättning yttre fond		**184 000**	**184 000**	**0**	**184 000**	**0**
Överskott / Underskott		**126 201**	**-5 261**	**172 078**	**-26 118**	**215 612**
Summa kostnader		**1 812 501**	**1 727 139**	**1 612 332**	**1 607 882**	**1 465 757**

Angående konto 7821, avskrivning byggnad
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 reperationsfond
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.

Budgeten antagen vid styrelsemöte den

.....

Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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

MEDLEMSKAP

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

ÄGARE

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)
De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.
Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADRSÄTTSFÖRENING

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