

ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Väderkvarnen i Karlskrona

735000-2064



DAGORDNING

ENLIGT STADGARNA 15§

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

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

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

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

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



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens bus 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	2026
Anneli Robertsson	2027
Ivar Stark	2027
Morteza Jafari	2026
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
My Lundblad	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson	2026

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-03-26

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	
	45 st	1 763 kvm
Tomtarea	1 164 kvm	
BOA	1 763 kvm	
LOA	30 kvm	

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 3st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2024, 4st.

TAXERINGSPÅGÅFFNING

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Väderkvarnen 15	24 000 000 kr	17 400 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	24 000 000 kr	
Varav markvärde	6 600 000 kr	
Varav värde, bostäder	17 400 000 kr	
Fastighetsskatt 1 724kr/lägenhet alternativt 0,3% av taxeringsvärdet Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet		
Fastställd fastighetsskatt 2025	72 000 kr	

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	117 471 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	112 382 kr
--------------------	------------

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett svagt positivt resultat om 22 498kr. Föreningen gör avskrivningar om 235 370kr, 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 148 788kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2025 beslutades om avgiftshöjning med 5% från och med 2026-01-01 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 260 610kr. Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 546 228kr. Budget visar ett underskott på -325 872kr.



Budgeterat underskott för verksamhetsåret 2026 förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K3

Under 2025 gick Bokföringsnämnden ut med beslut om att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar.

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.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	3 mån	3,25%	1 421 250 kr	148 788
Stadshypotek	3 mån	3,25%	1 239 621 kr	0
Stadshypotek	2026-09-01	0,95%	1 343 750 kr	0
			4 004 621 kr	148 788

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,48%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	0 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	4 004 621 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 802 956	1 719 625	1 598 660	1 462 304	1 395 425
Årsavgift, kr/kvm	1017	968	901	819	780
Årsavgift, % andel av netto.	99	99	99	100	100
Ränteintäkt, kr/kvm	5,4	9,6	7,8	0	0
Uppvärmning, kr/kvm	248,9	192,9	213,2	170,6	178,5
Elkostnad, kr/kvm	28,9	27,8	27,2	30,3	30,9
Vatten, kr/kvm	96,2	89,9	88,4	48,7	70,2
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>374,0</i>	<i>258,2</i>	<i>328,8</i>	<i>249,5</i>	<i>279,6</i>
Räntekostnad, kr/kvm	68,7	77,8	78,0	43,3	38,9
Taxeringsvärde, kr/kvm	13 613	12 706	12 706	12 706	10 550
Behållning yttre fond, kr/kvm	886	881	795	678	778
Avskrivning, kr/kvm	148	83	83	83	84
<i>Årets resultat, kr</i>	<i>22 498</i>	<i>86 674</i>	<i>172 078</i>	<i>215 612</i>	<i>-215 560</i>
<i>Årets likviditetsöverskott, kr</i>	<i>133 890</i>	<i>-48 873</i>	<i>432 531</i>	<i>361 612</i>	<i>-66 910</i>
Total låneskuld, kr	4 004 621	4 153 409	4 343 447	4 529 697	4 719 697
Skuldsättning, kr/kvm	2 271	2 356	2 464	2 569	2 677
Nettoskuldsättning, kr/kvm	1 520	1 680	1 761	2 027	2 219
Räntekänslighet, %	2,22%	2,42%	2,72%	3,10%	3,38%
Kassabehållning, kr/kvm	752	676	703	542	459
Sparande, kr/kvm	210	231	180	205	-38
Balansomslutning, kr	5 939 386	5 939 386	6 157 299	6 018 428	6 024 239
Soliditet, %	25%	25%	22%	20%	16%
Likviditet, %	39%	39%	37%	52%	25%



NYCKELTAL OCH NYCKELORD

SPARANDE PER KVADRATMETER

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

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

SKULDSÄTTNING:

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

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

SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

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

NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

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

GENOMSNIITTSRÄNTA

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

ENERGIKOSTNAD:

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

Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

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



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	46 834	449 360	1 553 283	-680 152	86 674
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			184 000	-184 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			-174 487	174 487	
Balanseras i ny räkning				86 674	-86 674
Årets resultat, kr					22 498
Belopp vid årets utgång	46 834	449 360	1 562 796	-602 991	22 498

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-602 991 kr
Årets resultat	22 498 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-184 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	112 382 kr
Summa	-652 111 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-652 111 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			
Årsavgifter	1	1 802 956	1 719 625
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 802 956	1 719 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 040 569	-966 566
Planerat underhåll		-112 382	-174 487
Löpande reparationer		-117 471	-90 830
Övriga kostnader	3	-60 755	-27 814
Personalkostnader	4	-34 463	-34 463
Fastighetsavgift/skatt		-67 760	-72 642
Avskrivningar*	6	-235 370	-146 000
Summa rörelsekostnader		-1 668 770	-1 512 802
Rörelseresultat		134 186	206 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 433	16 975
Räntekostnader		-121 121	-137 124
Summa finansiella poster		-111 688	-120 149
Resultat efter finansiella poster		22 498	86 674
Resultat före skatt		22 498	86 674
Årets resultat		22 498	86 674

*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>	6		
Byggnader och mark		4 494 708	4 612 861
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		4 494 708	4 612 861
Summa anläggningstillgångar		4 494 708	4 612 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 033	1 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 001	16 139
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		33 034	18 041
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 325 157	1 191 267
<i>Summa kassa och bank</i>		1 325 157	1 191 267
Summa omsättningstillgångar		1 358 191	1 209 308
SUMMA TILLGÅNGAR		5 852 899	5 822 169



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		46 834	46 834
Reservfond		449 360	449 360
Fond för yttre underhåll		1 562 796	1 553 283
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 058 990	2 049 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-602 991	-680 152
Årets resultat		22 498	86 674
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-580 493	-593 478
Summa eget kapital		1 478 497	1 455 999
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del	5	0	1 343 750
Summa långfristiga skulder		0	1 343 750
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		4 004 621	2 809 659
Leverantörsskulder		136 259	117 477
Skatteskulder		-19 344	-19 521
Inre fond		24 961	24 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 905	207 061
Summa kortfristiga skulder		4 374 402	3 139 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 852 899	5 939 386



Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	134 186	206 823
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	235 370	146 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 556	352 823
Erhållen ränta	9 433	16 975
Erlagd ränta	-121 121	-137 124
	-111 688	-120 149
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 868	232 674
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-14 993	23 040
Förändring av rörelseskulder	39 803	-155 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 678	99 915
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	133 890	-48 873
Likvida medel vid årets början	1 191 268	1 240 141
Likvida medel vid årets slut	1 325 158	1 191 268



Noter

Redovisningsprinciper

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

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

Tillgång	Avskrivningstid
Stomme och grund	100 år
Trapphus, ytskikt	20 år
Innergård	25 år
Värme och sanitet, värmesystem	30 år
Värme och sanitet, stammar VA	50 år
El och nätverk	50 år
Styr och övervakning	30 år
Miljörum	25 år

Mark är inte föremål för avskrivningar

	2025	2024
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 792 462	1 707 107
Årsavgift, lokal	0	4 851
Pantförskrivningsavgift	2 337	1 623
Överlåtelseavgift	7 312	5 730
Öres- och kronutjämning	-55	-36
Kravavgifter	900	350
Summa	1 802 956	1 719 625
Not. 2 Driftskostnader		
OVK	0	-35 813
Snöröjning	-27 892	-36 751
Fastighetsel	-50 891	-48 952
Fjärrvärme	-438 880	-340 113
Vatten och avlopp	-169 570	-158 562
Sophantering	-33 974	-32 648
Fastighetsförsäkring	-23 133	-22 234
TV-avgifter	-64 556	-64 240
Bredband	-6 798	-8 033
Förvaltning, teknisk förvaltning	-143 319	-136 496
Förvaltning, administrativ	-73 886	-70 370
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-3 920	-8 604
Summa	-1 040 569	-966 566



	2025	2024
Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-17 466	-15 338
Förbrukningsmaterial	-15 320	-5 737
Kreditupplysningar	-875	-1 750
Konsultarvode	-13 500	-5 031
Porto	-263	-106
Bankkostnader	-3 951	-3 028
Bolagsverket	-900	0
Kopieringskostnader	-3 250	0
Kostnader, tidigare år	0	8 986
Serviceavgift till branschorganisation	-5 230	-5 810
Summa	-60 755	-27 814
Not. 4 Löner och arvode		
<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-26 224	-26 224
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-26 224</i>	<i>-26 224</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-8 239	-8 239
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-34 463</i>	<i>-34 463</i>
Not. 4 Skulder till kreditinstitut		
	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års</i>
<i>Långgivare</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>amortering</i>
		<i>2024-12-31</i>
Stadshypotek	1 421 250	148 788
Stadshypotek	1 239 621	0
Stadshypotek	1 343 750	0
	4 004 621	148 788
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0	0
Nästa års amortering	148 788	148 788
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	3 855 833	4 004 621
Genomsnittsränta vid årets utgång, %	2,76%	2,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	595 152	595 152
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till	3 409 469	3 558 257



	2025	2024
Not. 5 Materiella anläggningstillgångar		
Mark	140 000	140 000
Ingående anskaffningsvärden	7 100 400	7 100 400
<i>Förändring av anskaffningsvärden</i>		
Fjärrvärme	528 951	528 951
Ombyggnad innergård	660 000	660 000
Fiberinstallation	30 000	30 000
Inventarier och verktyg	28 414	28 414
Ingående avskrivningar	-3 757 687	-3 611 687
<i>Förändring av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-235 370	-146 000
Ackumulerade avskrivningar	-3 993 057	-3 757 687
Utgående anskaffningsvärden	4 494 708	4 730 078
Stomme och grund	5 874 600	0
Ackumulerade avskrivningar	-2 417 018	0
Trapphus	381 468	0
Ackumulerade avskrivningar	-156 949	0
Fönster och dörrar	534 055	0
Ackumulerade avskrivningar	-219 729	0
Värme och sanitet, stamnät	419 614	0
Ackumulerade avskrivningar	-172 644	0
El och nätverk	76 294	0
Ackumulerade avskrivningar	-31 390	0
Styr och övervakning	267 028	0
Ackumulerade avskrivningar	-109 864	0
Miljörum	76 291	0
Ackumulerade avskrivningar	-31 390	0
Not. 6 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 840 000	7 840 000
Summa ställda säkerheter	7 840 000	7 840 000



UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-04-02

STYRELSEN FÖR BRF VÄDERKVARNEN I KARLSKRONA

Genom digital signatur, Karlskrona 2026

Madeleine Herrmann
Ordförande

Anneli Robertsson

Ivar Stark

Morteza Jafari

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur, Lenhovda 2026

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor



Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 06:08:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELEINE HERRMANN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198710083620

Madeleine Herrmann
Extern styrelseordförande
info@phforvaltning.se
198710083620

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.78.211.70

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-10 13:44:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mona Anneli Robertsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196203254344

Annelie Robertsson
Styrelseledamot
robertsson.annelie@gmail.com
19620325-4344

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 221.188.19.30

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-10 14:03:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL IVAR STARK
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 200408097996

Ivar Stark
Styrelseledamot
ivar.okno@gmail.com
19040809-7996

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.218.224.194

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-12 17:36:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Morteza Jafari
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199508111557

Morteza Jafari
Styrelseledamot
mortezaafari.1@hotmail.com
19950811-1557

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.168.224

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 06:16:00 UTC

Undertecknare

Datum

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

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

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.44.230.106

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väderkvarnen i Karlskrona, 735000-2064

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

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

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

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 2025 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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 ersättningskyldig 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.

Genom digital signatur
Lenhovda 2026

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

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-20 14:21:36 UTC

Undertecknare

Datum

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

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

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.44.230.106



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2026	2025	2024	2024	2023
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	1 882 084	1 792 601	1 707 107	1 707 239	1 587 998
3023	Hysesintäkter lokaler/förråd	6 000	6 000	4 851	6 000	4 851
3220	Pantförskrivningsavgifter	3 000	3 000	1 623	3 000	1 008
3290	Överlåtelseavgift	7 000	7 000	5 730	7 000	3 938
3540	Påminnelseavgift	0	0	350	0	900
3740	Öres- konutjämnning	0	0	-36	0	-35
8300	Ränteintäkter	5 000	3 900	16 975	3 900	13 672
Summa intäkter		1 903 084	1 812 501	1 736 600	1 727 139	1 612 332

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4140	Obligatoriska besiktningar	0	0	0	0	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	0	50 000	35 813	0	0
4143	Energideklaration / nästa 2029	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	50 000	35 813	0	0
4780	Arvode för förvaltningsavtal, teknisk	145 000	140 000	136 496	132 000	131 247
4781	Ekonomisk Förvaltning	75 000	72 500	70 370	69 000	67 663
782	Uppdatering, UH-plan	5 000	0	0	0	0
5164	Snöröjning	20 000	20 000	36 751	15 000	21 882
6061	Kreditupplysning	2 000	1 500	1 750	3 000	350
6490	Registreringskostnader	800	800	0	1 000	800
Summa skötsel och ekonomisk förvaltning		247 800	234 800	245 367	220 000	221 942
4234	Tvättutrustning	10 000	10 000	0	10 000	10 075
4301	Löpande reparationer	50 000	50 000	90 830	50 000	32 107
4501	Planerat underhåll	0	0	174 487	0	10 138
Summa löpande reparationer och underhåll		60 000	60 000	265 317	60 000	52 320
4063	Licensavgift / iLoq	2 500	0	2 429	0	0
4611	Fastighetsel	58 000	56 500	48 952	55 000	47 949
4623	Fjärrvärme	400 000	420 000	340 113	390 400	375 935
4630	Vatten och avlopp	167 000	150 000	158 562	100 000	155 891
4640	Sophantering	30 000	35 000	32 648	34 000	31 128
4711	Fastighetsförsäkring	25 000	25 000	22 234	25 000	18 283
4760	TV-avgifter	65 000	62 000	64 240	56 000	61 134
4761	Bredband	8 500	8 000	8 033	8 000	7 410
4800	Fastighetsskatt/avgift	75 000	70 000	72 642	60 000	67 200
5190	Övriga fastighetskostnader	10 000	10 000	12 909	10 000	3 188
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	5 737	10 000	13 456
6110	Kontorsmaterial	0	0	13	0	0
6250	Porto	100	500	93	500	36
6450	Möteskostnader	7 000	6 000	8 604	6 000	3 304
6520	Ritnings och kopieringskostnader	3 500	3 000	0	4 000	2 490
6550	Konsultarvode	0	0	5 031	150 000	53 188
6560	Serviceavgifter till branschorganisat	6 500	0	5 810	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	0	500	0	500	0
6994	Kostnader tidigare år, ej omförda	0	0	-8 986	0	0
Summa driftskostnader		868 100	856 500	779 064	909 400	840 591
6570	Bankavgifter	4 000	4 000	3 028	2 000	3 742
8410	Räntekostnader	115 000	100 000	136 841	160 000	137 126
8423	Kostnadsräntor för skatter och avg	0	0	283	0	320
Summa bank-, och räntekostnader		119 000	104 000	140 152	162 000	141 188

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2026 1/1-31/12	2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Arvode styrelse och revisorer	44 100	36 500	26 224	36 500	26 224
6421	Revisionsarvode	4 000	4 500	3 750	4 500	3 750
7510	Arbetsgivaravgifter	13 856	10 000	8 239	10 000	8 239
Summa arvode och revision		61 956	51 000	38 213	51 000	38 213
Resultat före avskrivning och avsättning till		546 228	456 201	232 674	324 739	318 078

<i>Amortering, summa</i>	148 788 kr/år
<i>Amorteringsgrad</i>	3,68 %
<i>Belåningsgrad</i>	2 293 kr/kvm
<i>Sparande</i>	309 kr/kvm (ref. riktlinje 200-350kr/kvm)
<i>Räntekänslighet (2024-12)</i>	2,42 %
<i>Saldo, kassa (2025-11-30)</i>	725 595 kr

7821	Avskrivning byggnader	0	107 000	107 000	107 000	107 000
7822	Avskrivning fjärrvärme	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
7824	Avskrivning markanläggningar	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
	Avskrivning stomme och grund	116 255	0	0	0	0
	Avskrivning yttertak	28 402	0	0	0	0
	Avskrivning fasad	0	0	0	0	0
	Avskrivning trapphus, ytskikt	6 414	0	0	0	0
	Avskrivning fönster och dörrar	0	0	0	0	0
	Avskrivning stambyte	48 105	0	0	0	0
	Avskrivning ventilation	0	0	0	0	0
	Avskrivning el och nätverk	0	0	0	0	0
	Avskrivning fiber	0	0	0	0	0
	Avskrivning styr och övervakning	0	0	0	0	0
	Avskrivning balkonger	0	0	0	0	0
	Avskrivning miljörum	1 924	0	0	0	0
Summa avskrivningar		240 100	146 000	146 000	146 000	146 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	632 000	184 000	0	184 000	0
Summa avsättning yttre fond		632 000	184 000	0	184 000	0
Överskott / Underskott		-325 872	126 201	86 673	-5 261	172 078
Summa kostnader		1 903 084	1 812 501	1 736 600	1 727 139	1 612 332

Budgeten antagen vid styrelsemöte den

.....

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.

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