

2025

Bostadsrättsföreningen

Von Löwen

735000-0852



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 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 Von Löwen 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. 2-10	Förvaltningsberättelse
s. 11	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 12	Resultaträkning
s. 13-14	Balansräkning
s. 15	Kassaflödesanalys
s. 16-19	Noter
s. 20	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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-02-14
Föreningens ekonomiska plan registrerades 1965-05-18
Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22
Momsregistrering 2025-01-01

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Siv Roenius, ordförande	2026
Inger Svensson, vice ordförande	2026
Sandra Pernkrans, sekreterare	2027
Kent Johansson	2027
Stefan Magnusson	2027
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Roenius	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Avendahl	2026
Ingvar Boström	2026
Rune Wendel, suppleant	2026
Ola Håkansson, suppleant	2026
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Borgström, sammankallande	2026
Britt Avendahl	2026

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft Xst protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-04-10



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 Von Löwen 23 i Karlskrona kommun

V. Prinsgatan 17-21, Arklimästaregatan 24

Föreningens hus stod klart för inflyttning 1964

46st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1st lägenhet är upplåten med hyresrätt

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 5st överlåtelse av bostadsrätt skett.

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Von Löwen 23	51 589 000 kr	35 640 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	51 589 000 kr	
Varav markvärde	15 949 000 kr	
Varav värde, bostäder	35 640 000 kr	
Fastighetsskatt 1 724kr/lägenhet alternativt 0,3% av taxeringsvärdet		
Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet		
1 rum & kokvrå	4 st	
1 rum & kök	4 st	
2 rum & kök	7 st	
3 rum & kök	24 st	
4 rum & kök	7 st	
5 rum & kök	1 st	
	47 st	3 247 kvm
Tomtareal	1 459 kvm	
Byggnadsyta	4 071 kvm	
BOA (bostadsrätt)	3 175 kvm	
BOA (hyresrätt)	72 kvm	
LOA	824 kvm	
Lokal (styrelserum)	1 st	
P-plats (ingår i upplåtelse av BR)	27 st	
P-platser (hyresrätt, separat kö)	4 st	



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Sköts inom föreningen i egen regi
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	ALT
Kabel-TV och bredband	Tele2
Fjärrvärme	Affärsverken

Enligt stämmobeslut har styrelsen 75 000 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2020
Energideklaration	2019
Radonmätning	2020

ÅTGÄRDER

1995	Renovering och målning av fasaden
1997	Nytt yttertak, papp. Installerat fjärrvärme
2000	Bytt till säkerhetsdörrar. Nytt apparatskåp till hissen i VP19
2002	Stambyte och renovering av alla lägenhetsbadrum och toaletter
2004	Installation av bredband, Affärsverkens stadsnät
2006	Nytt apparatskåp till hissen i VP21
2008	Injustering av fastighetens uppvärmning, stamventiler och termostat
2009	Fönsterbyte. Nya stuprör och hängrännor. Renovering av balkongerna.
2009	Installation av Comhem
2009	Nytt apparatskåp till hissen i Arklimästaregatan 24
2011	Nya ljusarmaturer i hela fastigheten
2012	Modernisering av tak- och garagefläktar
2014	Nytt apparatskåp till hissen i VP17
2015	Montering av brandsläckare i alla trapphus, totalt 10 st
2016	Helrenovering av tvättavdelning och miljörummet
2018	Spolning av avloppsstammarna
2019	Byte av fjärrvärmeanläggningen och installation av molntjänst
2019	Målning av trapphus och entréer
2020	Byte till bredare och mer handikappvänlig garageport.
2021	Installation av utrymningslarm, ny central
2021	Montering av brandvarnare i gemensamma utrymmen
2021	Rensning av ventilationskanaler i hela fastigheten
2021	Nya nödtelefoner i hissarna

2022	Gymmet i källaren klart
2023	Monterat automatisk linsmörjning på hissarna
2024	Lagning, putsning samt målning av fasad
2024	Omläggning av yttertak
2024	Installation av solceller
2024	Installation av individuell mätning av hushållsel, IMD

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 53 183 kr

- Felsökning nätverk
- Kontroll av fläktar
- Cylinderbyte
- Smörjning fönsterdetaljer
- Byte entrémattor
- Installation timeruttag i mangelrum
- Service tvättmaskin

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 75 141 kr

- Slagdörrsöppnare
- Nya larmklockor i trapphusen
- Byte fläkt

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller nybyggnationer.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och landar på ett positivt resultat 144 384kr
Föreningen gör avskrivningar om 412 769kr, och sätter av 564 000kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer framtida marginal för det underhåll om behöver ske.

Inför 2026 görs ingen avgiftsförändring, däremot höjs garagehyran med 50kr/mån till 400kr/mån
Budget innehåller avsättning till yttre fond om 564 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 412 769kr

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 629 204kr. Budget visar ett underskott om -283 565kr på sista raden.



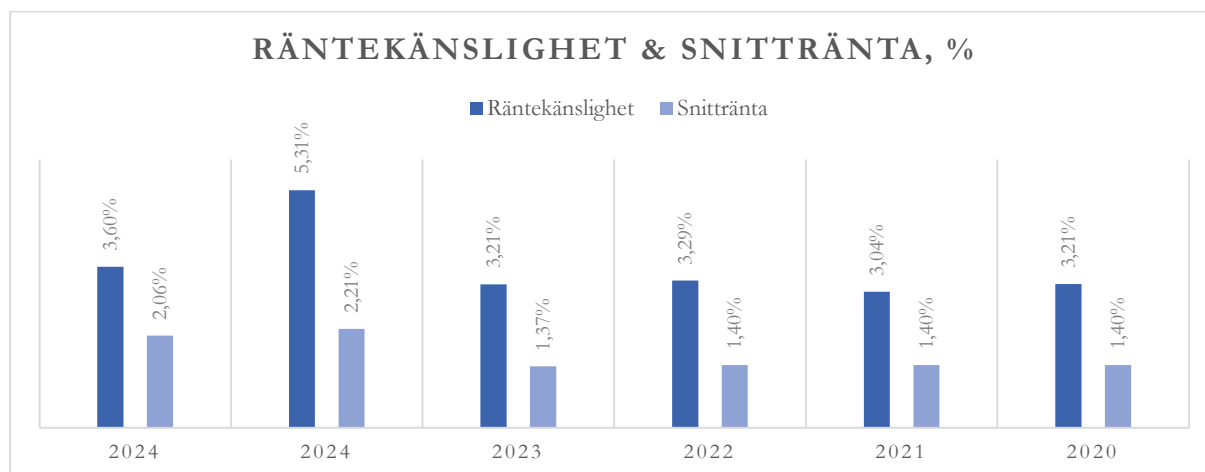
Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelse. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K3.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2026-02-03	2,85	1 600 000	0
Stadshypotek	2026-12-30	2,69	1 500 000	0
Stadshypotek	2027-12-01	2,94	1 300 000	0
Stadshypotek	2028-12-30	2,81	1 500 000	0
Swedbank hypotek	2029-05-25	1,76	777 500	0
Stadshypotek	2029-12-30	1,40	1 857 500	0
			8 535 000 kr	0

Genomsnittlig ränta vid årets utgång (2025)	2,06%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	5 435 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	3 100 000 kr

Belåningsgrad	2 629kr/kvm
Amorteringsgrad	0%



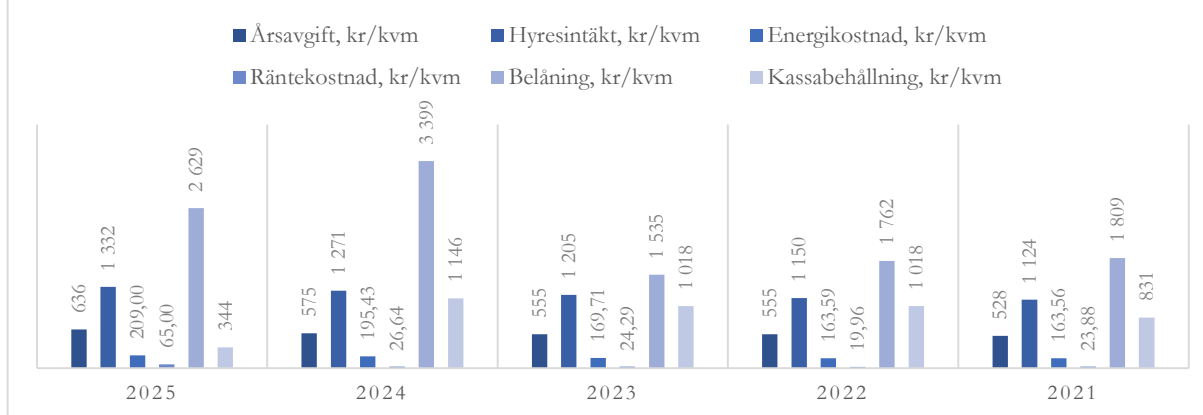
FÖRBRUKNING ÖVER TID

Årtal	Värme, mWh	El, kWh	Vatten, kbm	Anmärkning
1998	485	35 000	5 000	
1999	512	35 000	5 000	
2000	475	35 000	5 000	
2001	634	35 000	5 000	Ny fläkt i torkrummet
2002	540	50 500		Stambyte
2003	563	51 500	4 465	Pumpsänkning december
2004	544	58 000	4 428	
2005	516	55 000	4 096	
2006	489	52 500	3 790	
2007	449	54 000	3 807	
2008	451	54 500	3 840	Justering av stam- och termostatventiler
2009	478	57 000	4 121	Fönsterbyte
2010	525	53 000	3 800	
2011	453	43 500	3 500	Byte armaturer i trapphus
2012	456	41 200	3 230	
2013	376	27 800	3 310	Takfläktnovering (2013-01-15)
2014	331	27 850	3 310	
2015	323	28 000	3 120	
2016	344	28 600	3 070	Renovering tvättstugan, klart 2016-08-31
2017	331	29 860	2 930	
2018	328	29 600	2 980	
2019	312	28 730	2 913	
2020	308	27 870	2 799	
2021	356	26 411	2 712	
2022	347	27 434	2 788	
2023	335	27 390	2 744	
2024	345	31 540	2 877	Installation av IMD (start 1 november)
2025	314		2 685	

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 370 207	2 076 348	1 963 035	1 961 988	1 934 791
Ränteintäkt, kr/kvm	0	25	30	4	0
Årsavgift, kr/kvm	636	575	555	555	528
Årsavgift, % andel av netto	85%	88%	90%	90%	90%
Hysesintäkt, kr/kvm	1 332	1 271	1 205	1 150	1 124
Uppvärmning, kr/kvm	126	115	95	97	98
Fastighetsel, kr/kvm	17	17	18	16	15
Vatten, kr/kvm	66	64	56	50	50
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>209</i>	<i>195</i>	<i>170</i>	<i>164</i>	<i>164</i>
Räntekostnad, kr/kvm	65	27	24	20	24
Taxeringsvärde, kr/kvm	15 888	15 286	15 286	15 286	12 633
Behållning yttre fond, kr/kvm	325	1 205	1 062	908	796
Avskrivning, kr/kvm	127	59	59	59	59
Årets resultat, kr	144 384	-2 851 254	569 680	555 021	445 718
Årets kassaflöde, kr	-2 606 417	415 694	2 355	748 216	638 913
Total låneskuld, kr	8 535 000	11 035 000	4 985 000	5 722 500	5 872 500
Belåning, kr/kvm	2 629	3 399	1 535	1 762	1 809
Nettoskuldsättning, kr/kvm	2 285	2 252	517	745	977
Räntekänslighet, %	3,60%	5,31%	2,54%	2,91%	3,04%
Kassabehållning, kr/kvm	344	1 146	1 018	1 018	831
Sparande, kr/kvm	198	159	246	230	197
Balansomslutning, kr	11 915 217	15 074 207	11 026 792	11 213 468	10 800 094
Soliditet, %	25%	19%	51%	45%	42%
Likviditet, %	36%	61%	362%	297%	506%

NYCKELTAL 2021-2025



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 AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	272 000	3 911 655	1 465 415	-2 851 254
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		564 000	-564 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-3 419 785	3 419 785	
Balanseras i ny räkning			-2 851 254	2 851 254
Årets resultat, kr				144 384
Belopp vid årets utgång	272 000	1 055 870	1 469 946	144 384

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 469 946 kr
Årets resultat	144 384 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-564 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	75 141 kr
Summa	1 125 471 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 125 471 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	2 370 207	2 076 348
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 370 207	2 076 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 164 255	-1 111 866
Planerat underhåll		-75 141	-3 175 785
Löpande reparationer		-53 183	-50 484
Övriga kostnader	3	-82 997	-195 510
Personalkostnader	4	-125 607	-115 136
Fastighetsavgift/skatt		-100 918	-81 509
Avskrivningar*	6	-412 769	-193 195
Summa rörelsekostnader		-2 014 870	-4 923 485
Rörelseresultat		355 337	-2 847 137
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 000	82 370
Räntekostnader		-211 953	-86 487
Summa finansiella poster		-210 853	-4 117
Resultat efter finansiella poster		144 484	-2 851 254
Resultat före skatt		144 484	-2 851 254
Årets resultat		144 384	-2 851 254

*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		0	0
Badrumsrenovering		4 291 920	4 382 445
Fönsterbyte och reparationer av balkonger		2 569 448	2 632 118
Tvättstuga		364 193	404 193
Solceller & IMD		653 244	816 555
Takbyte		2 756 864	2 813 127
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		10 635 669	11 048 438
Summa anläggningstillgångar		10 635 669	11 048 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		69 509	234 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 498	69 654
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		164 007	303 811
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 115 541	3 721 958
<i>Summa kassa och bank</i>		1 115 541	3 721 958
Summa omsättningstillgångar		1 279 548	4 025 769
SUMMA TILLGÅNGAR		11 915 217	15 074 207

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	272 000	272 000
Fond för yttre underhåll	1 055 870	3 911 655
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 327 870	4 183 655
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 469 946	1 465 415
Årets resultat	144 384	-2 851 254
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 614 430	-1 385 839
Summa eget kapital	2 942 200	2 797 816
Långfristiga skulder		
Fastighetslån, långfristig del	5 435 000	5 635 000
Summa långfristiga skulder	5 435 000	5 635 000
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering	3 100 000	5 400 000
Övriga skulder kreditinstitut	-38 700	-12 414
Depositionsavgifter /fjärrkontroll garage	36 750	33 750
Medlemmars reparationsfond	24 113	24 113
Leverantörsskulder	191 845	585 406
Förskottsbetalda avgifter	127 364	178 758
Skatteskulder	10 795	6 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 850	425 201
Summa kortfristiga skulder	3 538 018	6 641 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 915 217	15 074 207

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	355 337	-2 847 137
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	412 769	193 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	768 106	-2 653 942
Erhållen ränta	1 000	82 370
Erlagd ränta	-211 953	-86 487
	-210 953	-4 117
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 153	-2 658 059
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	139 804	195 233
Förändring av rörelseskulder	-5 803 374	5 198 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 106 417	2 736 012
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	3 629 682
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	3 629 682
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 400 000
Amortering av lån	-2 500 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	3 750 000
Årets kassaflöde	-2 606 417	415 694
Likvida medel vid årets början	3 721 958	3 306 264
Likvida medel vid årets slut	1 115 541	3 721 958

Noter

Redovisningsprinciper

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

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

Tillgång	Avskrivningstid
Stomme och grund	100 år
Yttertak	30 år
Fasad	30 år
Trapphus	20 år
Innergård & trädgård	25 år
Fönster och dörrar	40 år
Värme och sanitet, fjärrvärme	30 år
Värme och sanitet, stamnät	50 år
Ventilation	20 år
El och nätverk	50 år
Transport (hiss)	30 år
Styr & övervakning	30 år
Balkonger	50 år
Miljörum	25 år
Solceller	5 år
Mark är inte föremål för avskrivningar	

	2025	2024
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	2 018 269	1 826 787
Hysesintäkter bostäder	95 932	91 531
Hysesintäkter garage	129 150	125 550
Överlåtelseavgifter	8 782	2 865
Pantförskrivningsavgifter	2 352	1 098
Andrahandsuthyrning	0	7 638
Öres- och kronutjämning	-4	75
Kravavgifter	700	300
Utdebitering, hushållsel (IMD)	115 026	20 504
Summa	2 370 207	2 076 348
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-169 021	-74 413
Fastighetsförsäkring	-44 142	-43 200
Fjärrvärme	-400 827	-374 415
Förvaltning, administrativ	-62 172	-59 208

	2025	2024
Förvaltning Teknisk förvaltning	-108 924	-103 740
Hissbesiktning	-10 753	-4 817
Hiss	-60 325	-81 243
Möteskostnader	-6 961	-37 705
OVK	0	0
Revision	0	0
Snöröjning	-14 252	-26 827
Sophantering	-25 100	-31 460
TV-avgifter	-36 048	-35 476
Bredband	-2 625	-2 504
Vatten och avlopp	-214 355	-206 233
Övriga besiktningar	0	0
Ordförandeskap	-8 750	-30 625
Summa	-1 164 255	-1 111 866
Not. 3 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-9 471	-54 186
Bolagsverket	-800	-1 000
Förbrukningsmaterial	-6 321	-3 813
Konsultarvode	-3 500	-91 298
Kontorsmaterial	-490	-782
Kopieringskostnader	0	0
Kreditupplysningar	-1 400	-475
Hisstelefon	-9 492	-9 162
Lämnade bidrag och gåvor	-6 785	-3 200
Porto	-316	-18
Skattefria bilersättningar	-50	-200
Serviceavgift till branschorganisationer	-5 310	-5 900
Övriga fastighetskostnader	-20 659	-25 476
SBA	-18 403	0
Summa	-82 997	-195 510
Not. 4 Löner och arvode		
<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-109 865	-99 192
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-109 865</i>	<i>-99 192</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-15 742	-15 944
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-125 607</i>	<i>-115 136</i>

			2025		2024
Not. 5 Skulder till kreditinstitut					
<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp 2025-12-31</i>	<i>Nästa års amortering</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>
Stadshypotek	2,85	2026-02-03	1 600 000	0	3 600 000
Stadshypotek	2,69	2026-12-30	1 500 000	0	1 800 000
Stadshypotek	2,94	2027-12-01	1 300 000	0	1 500 000
Stadshypotek	2,81	2028-12-30	1 500 000	0	1 500 000
Swedbank hypotek	1,76	2029-05-25	777 500	0	777 500
Stadshypotek	1,40	2029-12-30	1 857 500	0	1 857 500
			8 535 000	0	11 035 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 435 000		5 635 000
Nästa års amortering			0		0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			3 100 000		5 400 000
Genomsnittsränta vid årets utgång, %			2,06%		2,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0		0
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till			8 535 000		11 035 000
Not. 6 Materiella anläggningstillgångar					
Anskaffningsvärde Byggnader			3 003 000		3 003 000
Ackumulerade avskrivningar			-3 003 000		-3 003 000
Renovering badrum			5 106 645		5 106 645
Ackumulerade avskrivningar			-724 200		-633 675
Årets avskrivning			-90 525		-90 525
Fönsterbyte och reparation av balkonger			3 133 478		3 133 478
Ackumulerade avskrivningar			-501 360		-438 690
Årets avskrivning			-62 670		-62 670
Tvättstugerenovering			764 193		764 193
Ackumulerade avskrivningar			-360 000		-320 000
Årets avskrivning			-40 000		-40 000
Solceller			816 555		816 555
Ackumulerade avskrivningar			0		0
Årets avskrivning			-163 311		0
Takbyte			2 813 127		2 813 127
Ackumulerade avskrivningar			0		0
Årets avskrivning			-56 263		0
Summa			10 635 669		11 048 438

	2025	2024
Not. 6 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	12 029 000	12 029 000
Summa ställda säkerheter	12 029 000	12 029 000


Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-02-20

STYRELSEN FÖR BRF VON LÖWEN

Karlskrona 2026 0316



Siv Roenius
Ordförande



Stefan Magnusson



Inger Svensson



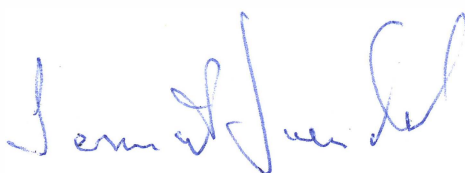
Kent Johansson



Sandra Pernkrans

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2026 - 03-19



Lennart Avendahl
Av föreningen utsedd revisor



Ingvar Boström
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF VON LÖWEN, 735000-0852

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Von Löwen för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

REVISORERNAS ANSVAR:

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

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

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

UTTALANDE:

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Von Löwen 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.

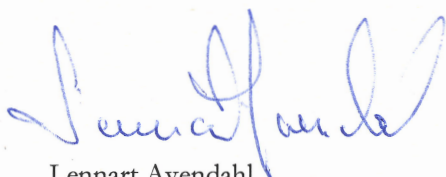
REVISORERNAS ANSVAR:

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

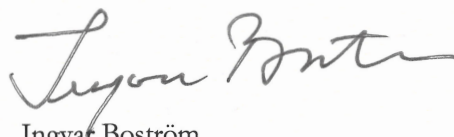
UTTALANDE:

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

Karlskrona 2026-03-19



Lennart Avendahl
Av föreningen utsedd revisor



Ingvar Boström
Av föreningen utsedd revisor

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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

MEDLEMSKAP

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

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

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VAD GÅR MÅNADSAVGIFTEN TILL?

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

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

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

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

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

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

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

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

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

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

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



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
3011	Hyra bostad	100 729	95 000	91 531	81 000	86 760
3015	Garage	130 200	130 200	125 550	113 550	111 600
3020	Årsavgifter	2 033 675	1 864 202	1 826 787	1 826 882	1 760 758
3120	Utdebitering, el (2kr/kwh ex moms)	75 000	30 000	20 504	0	0
3220	Pantförskrivning	1 000	1 000	1 098	1 000	1 050
3290	Överlåtelse	5 000	5 000	2 865	5 000	2 534
3540	Påminnelseavgift	0	0	300	0	0
3590	Övriga fakturerade kostnader	500	500	0	500	391
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	76	0	-57
3910	Andrahandsuthyrning	0	0	7 638	0	0
8310	Ränteintäkter från omsättningsstillgång	12 000	0	82 327	0	82 284
8314	Ränteintäkter	0	2 000	43	2 000	16 453
Summa intäkter		2 358 104	2 127 902	2 158 719	2 029 932	2 061 772

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK (nästa 2026)	50 000	0	0	0	0
4142	Hissbesiktning	5 000	4 000	4 818	4 000	3 835
4143	Energideklaration (nästa 2028)	0	0	0	0	0
5191	Tillsyn brand, rökluckor mm	5 000	5 000	0	5 000	0
Summa obligatoriska besiktningar		60 000	9 000	4 818	9 000	3 835
4301	Löpande reparationer	50 000	40 000	50 484	35 000	23 441
4370	Reparation av garage och p-platser	5 000	5 000	0	5 000	0
4501	Planerat underhåll	0	0	72 285	0	35 202
4550	Underhåll av huskropp utvändigt	0	0	3 103 500	0	0
Summa underhåll och reparationer		55 000	45 000	3 226 269	40 000	58 643
4780	Fastighetsskötsel / Teknisk förvaltning	109 000	105 000	103 740	100 000	99 756
4781	Förvaltning	63 000	61 000	59 208	58 000	56 928
4782	Ordförande	0	0	30 625	0	0
5164	Snöröjning	15 000	10 000	26 827	10 000	11 997
6061	Kreditupplysning	500	500	475	1 000	175
Summa förvaltning och skötsel		187 500	176 500	220 875	169 000	168 856
4234	Tvättutrustning	5 000	5 000	0	5 000	2 528
4246	Hissar	60 000	45 000	81 243	20 000	59 147
4611	Anläggningsel	80 000	65 000	74 413	60 000	59 646
4623	Fjärrvärme	403 000	380 000	374 415	393 000	309 627
4630	Vatten	230 000	227 000	206 233	187 000	181 787
4640	Sophämtning, ev. container mm	32 000	32 000	31 460	32 000	31 983
4711	Försäkring	44 000	40 000	43 200	40 000	34 097
4760	TV avgifter	36 000	34 000	35 476	30 000	33 324
4761	Bredband	3 000	1 500	2 504	1 500	1 500
4800	Fastighetsavgift	85 000	88 000	81 509	83 000	87 281
5190	Övriga fastighetskostnader	25 000	20 000	25 476	20 000	3 041
5460	Förbrukningsmaterial	5 000	5 000	3 813	5 000	7 133
6110	Kontorsmaterial	1 000	500	782	500	296
6210	Hisstefoni	10 000	1 500	9 162	1 500	11 184
6250	Porto	500	500	18	500	0
6450	Möteskostnader	15 000	7 500	37 705	5 000	7 230
6490	Registreringsavgift	900	800	1 000	1 000	800

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
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
6520	Kopieringskostnader	2 000	2 000	0	2 000	2 150
6550	Konsultarvoden	0	0	61 298	0	15 950
6560	Serviceavgifter branschorg.	6 000	6 000	5 900	6 000	5 900
6993	Lämnade bidrag och gåvor	4 000	5 000	3 200	10 000	1 800
Summa driftskostnader		1 047 400	966 300	1 078 807	903 000	856 404
6410	Styrelsearvode	75 000	75 000	53 000	75 000	75 000
6420	Revisionsarvode	6 000	6 000	6 000	3 000	3 000
7010	Löner	40 000	30 000	40 193	25 000	29 364
7510	Arbetsgivaravgifter	35 000	30 000	15 944	30 000	22 083
7390	Övriga kostnadsersättningar och förm	0	0	200	0	0
Summa arvode och revision		156 000	141 000	115 337	133 000	129 447
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	54 186	2 500	2 841
8410	Räntor	220 000	254 000	86 487	110 000	78 872
Summa bank-, och räntekostnader		223 000	257 000	140 673	112 500	81 713
Resultat före avskrivning och avsättning till		629 204	533 102	-2 628 059	663 432	762 875
<i>Amortering, summa</i>		<i>0 kr/år</i>				
<i>Amorteringsgrad</i>		<i>0,00 %</i>				
<i>Belåningsgrad</i>		<i>2 783 kr/kvm</i>				
<i>Sparande</i>		<i>194 kr/kvm (ref. riktlinje 200-350kr/kvm)</i>				
<i>Räntekänslighet (2024-12)</i>		<i>5,31 %</i>				
7822	Avskrivning badrum	90 525	90 525	90 525	90 525	90 525
7823	Avskrivning, tvättstugor	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
7824	Avskrivning, fönster	62 670	62 670	62 670	62 670	62 670
7825	Avskrivning solceller	163 311	163 311	0	0	0
7826	Avskrivning takbyte	56 263	56 263	0	0	0
Summa avskrivningar		412 769	412 769	193 195	193 195	193 195
8860	Avsättn.föreningen rep.fond	500 000	500 000	0	500 000	0
Summa avsättning till yttre fond		500 000	500 000	0	500 000	0
Överskott / Underskott		-283 565	-379 667	-2 821 254	-29 763	569 680
Summa kostnader		2 358 104	2 127 902	2 158 719	2 029 932	2 061 772





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se