

ÅRSREDOVISNING

2023

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 2023

Styrelsen för Brf Väderkvarnen i Karlskrona får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling



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

2024

Anneli Robertsson

2024

Hilma Ottosson

2024

Emilia Doolk

2024

Hanna Rubensson

2024

Styrelsesuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Kasper Ekelund

2024

Revisor

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Berit Danielson

2024

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-04-04



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	
<u>2 rok</u>	<u>13 st</u>	
Totalt:	45 st	1 763kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 3st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 10st.

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



TAXERINGSSINFORMATION

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 1 589 kr/lgh för 2023.

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



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 42 182 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 10 138 kr

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 172 078kr.

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 7% från och med 2024-01-01 för att börja 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 324 739kr. Budget visar en förlust om -5 261kr.

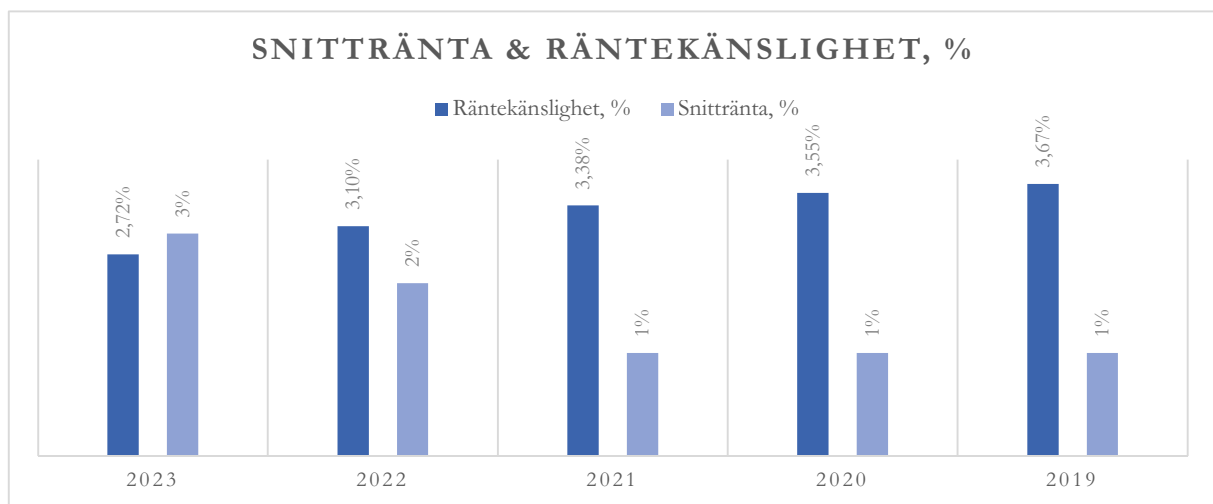
Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.



BELÅNING

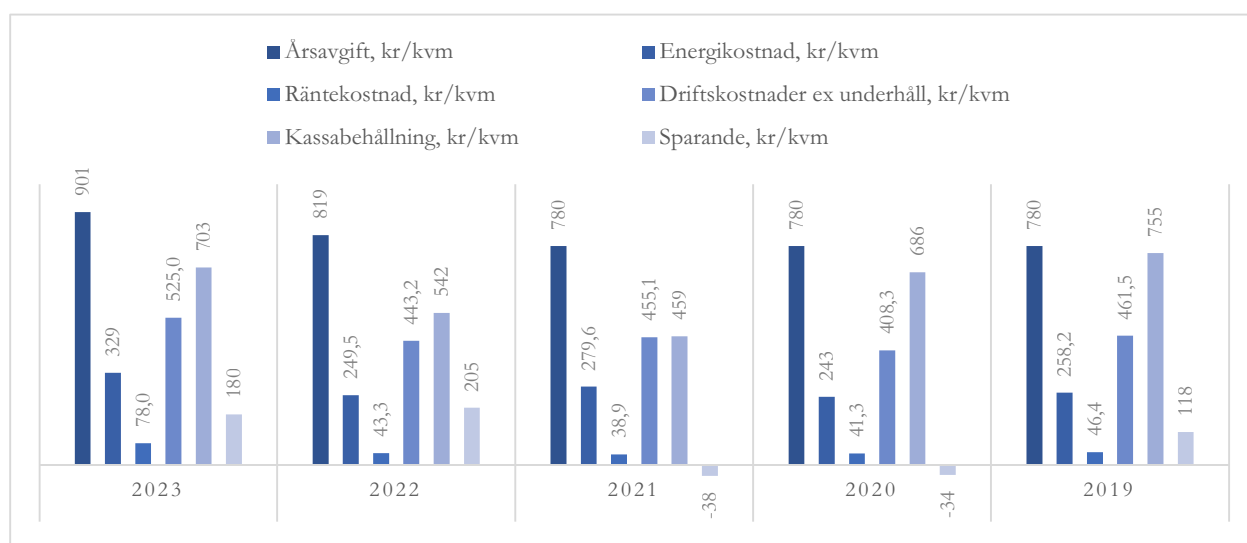
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	3 mån	5,05%	1 500 000 kr	0
Stadshypotek	3 mån	4,95%	1 428 750 kr	15 000
Stadshypotek	2024-09-30	1,03%	64 697 kr	150 000
Stadshypotek	2026-09-01	0,95%	1 350 000 kr	25 000
			4 343 447 kr	190 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	3,00%
Långfristiga skulder (omsättning om två år eller mer)	1 239 697 kr
Kortfristiga skulder (omsättning och amortering nästa verksamhetsår)	3 103 750 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 598 660	1 462 304	1 395 425	1 384 234	1 387 896
Årsavgift, kr/kvm	901	819	780	780	780
Årsavgift, % andel av netto.	99	100	100	100	100
Uppvärmning, kr/kvm	213,2	170,6	178,5	144,5	156,3
Elförbrukning, kr/kvm	27,2	30,3	30,9	28,8	27,3
Vatten, kr/kvm	88,4	48,7	70,2	69,7	74,6
Energikostnad, kr/kvm	328,9	249,5	279,6	243	258,2
Sopphantering, kr/kvm	18	19	16,6	16,8	17
Räntekostnad, kr/kvm	78,0	43,3	38,9	41,3	46,4
Drift. ex underhåll, kr/kvm	525	443,2	455,1	408,3	461,5
Taxeringsvärde, kr/kvm	12 706	12 706	10 550	10 550	10 550
Behållning yttre fond, kr/kvm	795	678	778	877	781
Avskrivning, kr/kvm	83	83	84	84	84
Årets resultat, kr	172 078	215 612	-215 560	-208 687	59 304
Rörelseresultat, kr	318 078	361 612	-66 910	-60 037	207 954
Total låneskuld, kr	4 343 447	4 529 697	4 719 697	4 909 697	5 099 697
Skuldsättning, kr/kvm	2 464	2 569	2 677	2 785	2 893
Nettoskuldsättning, kr/kvm	1 760	2 027	2 219	2 099	2 138
Räntekänslighet, %	2,72%	3,10%	3,38%	3,55%	3,67%
Kassabehållning, kr/kvm	703	542	459	686	755
Sparande, kr/kvm	180	205	-38	-34	118
Balansomslutning, kr	6 157 299	6 018 428	6 024 239	6 570 613	6 844 244
Soliditet, %	22%	20%	16%	18%	21%
Likviditet, %	37%	52%	25%	270%	407%



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	1 195 421	-709 979	215 612
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			184 000	-184 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			0	0	
Balanseras i ny räkning				215 612	-215 612
Årets resultat, kr					172 078
Belopp vid årets utgång	46 834	449 360	1 379 421	-678 367	172 078

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-678 367 kr
Årets resultat	172 078 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-184 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	10 138 kr
Summa	-680 151 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-680 151 kr
-------------------------	-------------

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



Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 598 660	1 462 304
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 598 660	1 462 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-925 575	-781 371
Planerat underhåll		-10 138	0
Löpande reparationer		-42 182	-55 359
Övriga kostnader	3	-77 250	-87 141
Personalkostnader	4	-34 463	-45 303
Fastighetsavgift/skatt		-67 200	-58 584
Avskrivningar	5	-146 000	-146 000
Summa rörelsekostnader		-1 302 808	-1 173 758
Rörelseresultat		295 852	288 546
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13 672	0
Räntekostnader		-137 446	-86 220
Summa finansiella poster		-123 774	-86 220
Resultat efter finansiella poster		172 078	202 326
Resultat före skatt		172 078	202 326
Årets resultat		172 078	202 326



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		4 719 861	4 826 861
Inventarier, verktyg och installationer		156 217	195 217
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		4 876 078	5 022 078
Summa anläggningstillgångar		4 876 078	5 022 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 787	2 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 294	37 165
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		41 081	39 952
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 240 140	956 398
<i>Summa kassa och bank</i>		1 240 140	956 398
Summa omsättningstillgångar		1 281 221	996 350
SUMMA TILLGÅNGAR		6 157 299	6 018 428



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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		1 379 421	1 195 421
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 875 615	1 691 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-678 368	-709 979
Årets resultat		172 078	215 612
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-506 290	-494 367
Summa eget kapital		1 369 325	1 197 248
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		1 321 250	2 914 697
Summa långfristiga skulder		1 321 250	2 914 697
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		3 018 447	1 615 000
Leverantörsskulder		225 789	63 195
Skatteskulder		-2 289	-2 289
Inre fond		29 693	29 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 084	200 885
Summa kortfristiga skulder		3 466 724	1 906 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 157 299	6 018 428



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 295 852

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 146 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten 441 852

Erhållen ränta 13 672

Erlagd ränta -137 446

-123 774

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 318 078

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -1 129

Förändring av rörelseskulder 156 794

Kassaflöde från den löpande verksamheten 473 743

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån -190 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -190 000

Årets kassaflöde 283 743

Likvida medel vid årets början 956 398

Likvida medel vid årets slut 1 240 141



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2023	2022
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 587 998	1 443 635
Årsavgift, lokal	4 851	0
Pantförskrivningsavgift	1 008	4 798
Överlåtelseavgift	3 938	13 265
Öres- och kronutjämning	-35	6
Kravavgifter	900	600
Summa	1 598 660	1 462 304

Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-47 949	-53 411
Fastighetsförsäkring	-18 283	-21 167
Fjärrvärme	-375 935	-300 699
Förvaltning, administrativ	-67 663	-65 376
Förvaltning, teknisk förvaltning	-131 247	-124 283
Möteskostnader	-3 304	-2 184
OVK	0	0
Revision	-3 750	-2 625
Snöröjning	-21 881	-29 511
Sophantering	-31 128	-33 481
Bredband	-7 410	-7 410
TV-avgifter	-61 134	-55 430
Vatten och avlopp	-155 891	-85 794
Övriga besiktningar	0	0
Summa	-925 575	-781 371

Not. 3 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-3 742	-1 950
Bolagsverket	-800	-800
Förbrukningsmaterial	-13 456	-5 322
Konsultarvode	-53 188	-62 294



Kopieringskostnader	-2 490	-3 788
Kreditupplysningar	-350	-3 675
Porto	-36	-90
Övriga fastighetskostnader	-3 188	-9 222
Summa	-77 250	-87 141

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-26 224	-36 226
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-26 224</i>	<i>-36 226</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-8 239	-9 077
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-34 463</i>	<i>-45 303</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	140 000	140 000
Anskaffningsvärde Byggnader	7 100 400	7 100 400
Ackumulerade avskrivningar	-2 413 539	-2 306 539
Årets avskrivning	-107 000	-107 000
Miljörum och fjärrvärme	528 951	528 951
Ackumulerade avskrivningar	-473 445	-454 445
Årets avskrivning	-19 000	-19 000
Ombyggnad av gård	660 000	660 000
Ackumulerade avskrivningar	-518 081	-498 081
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	4 876 078	5 022 078



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 2024-

Madeleine Herrmann
Ordförande

Anneli Robertsson

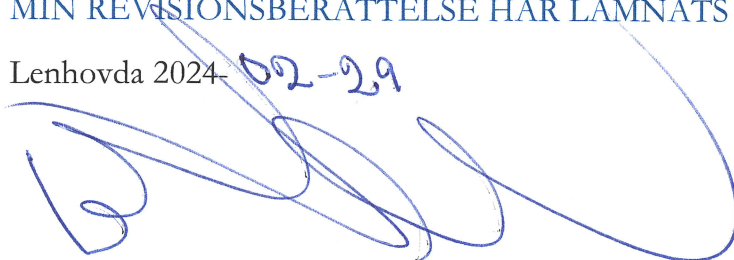
Hilma Ottosson

Emilia Doolk

Hanna Rubensson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024-

02-29


Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

Påverkare

PH Konsult & Förvaltning AB
info@phforvaltning.se
0455-619200

Leveranskanal: E-post

BRF VÄDERKVARNEN Sverige

Signerat med E-signering

Madeleine Herrmann
Styrelseordförande
madeleine@phforvaltning.se
+46708744972

2024-02-07 10:48:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.19.249.4

Signerat med E-signering

Annelie Robertsson
Styrelseledamot
robertsson.annelie@gmail.com

2024-02-07 22:30:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.60.252

Signerat med E-signering

Hilma Ottosson
Styrelseledamot
hilma_ottosson@hotmail.com

2024-02-18 14:17:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.62.8

Signerat med E-signering

Emilia Doolk
Styrelseledamot
emilia.doolk@hotmail.com

2024-02-07 10:52:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.17.89

Signerat med E-signering

Hanna Rubensson
Styrelseledamot
hannahrubensson@gmail.com

2024-02-07 12:28:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.233.219.251

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väderkvarnen i Karlskrona, 735000-2064

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Väderkvarnen för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar:

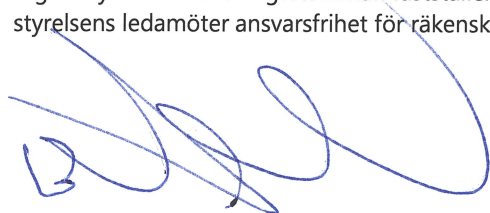
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

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.



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



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024	2023	2022	2022	2021
		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	1 707 239	1 587 982	1 443 635	1 443 620	1 374 877
3023	Hysesintäkter lokaler/förråd	6 000	6 000	0	7 200	0
	Hyses-, och avgiftsbortfall	0	0	0	0	0
3220	Pantförskrivningsavgifter	3 000	3 000	4 798	3 000	4 678
3290	Överlåtelseavgift	7 000	7 000	13 265	7 000	15 470
3540	Påminnelseavgift	0	0	600	0	400
3740	Öres- konutjämning	0	0	6	0	0
8300	Ränteintäkter	3 900	3 900	3 453	3 900	2 232
Summa intäkter		1 727 139	1 607 882	1 465 757	1 464 720	1 397 657

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4140	Obligatoriska besiktningar	0	0	0	0	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	0	0	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	0	0	0
4780	Arvode för förvaltningsavtal, teknisk	132 000	126 000	124 283	125 000	117 480
4781	Ekonomisk Förvaltning	69 000	66 000	65 376	65 000	60 372
5164	Snöröjning	15 000	15 000	29 511	15 000	19 413
6061	Kreditupplysning	3 000	1 500	3 675	1 500	3 325
6490	Registreringskostnader	1 000	1 000	800	1 000	1 000
Summa skötsel och ekonomisk förvaltning		220 000	209 500	223 645	207 500	201 590
4234	Tvättutrustning	10 000	10 000	16 773	10 000	0
4301	Löpande reparationer	50 000	50 000	38 587	50 000	84 088
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	360 484
Summa löpande reparationer och underhåll		60 000	60 000	55 360	60 000	444 572
4611	Fastighetsel	55 000	60 000	53 411	50 000	54 478
4623	Fjärrvärme	390 400	320 000	300 699	280 000	314 677
4630	Vatten och avlopp	100 000	135 000	85 794	135 000	123 793
4640	Sophantering	34 000	31 000	33 481	30 000	29 337
4711	Fastighetsförsäkring	25 000	22 000	21 167	20 000	18 343
4760	TV-avgifter	56 000	56 000	55 430	53 000	53 843
4761	Bredband	8 000	8 000	7 410	8 000	7 410
4800	Fastighetsskatt/avgift	60 000	59 000	58 584	55 000	55 800
5190	Övriga fastighetskostnader	10 000	10 000	9 222	10 000	11 940
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	8 000	5 322	8 000	6 609
6250	Porto	500	0	90	0	0
6450	Möteskostnader	6 000	6 000	2 184	6 000	0
6520	Ritnings och kopieringskostnader	4 000	4 000	3 788	4 000	2 490
6550	Konsultarvode	150 000	150 000	62 294	150 000	62 222
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	500	1 241
6994	Kostnader tidigare år, ej omförda	0	0	0	0	-42 031
Summa driftskostnader		909 400	869 500	698 876	809 500	700 152
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 950	1 550	1 500
8410	Räntekostnader	160 000	112 000	76 387	71 000	68 527
Summa bank-, och räntekostnader		162 000	114 000	78 337	72 550	70 027

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024	2023	2022	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Arvode styrelse och revisorer	36 500	36 500	36 226	34 600	35 476
6421	Revisionsarvode	4 500	4 500	2 625	4 000	3 125
7510	Arbetsgivaravgifter	10 000	10 000	9 077	7 116	9 625
Summa arvode och revision		51 000	51 000	47 928	45 716	48 226
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		324 739	303 882	361 612	269 454	-66 910
<i>Från detta belopp avgår amortering om 190 000 kr/år</i>						
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 markanläggningar	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
7832	Avskrivninginventarier och verktyg	0	0	0	2 650	2 650
Summa avskrivningar		146 000	146 000	146 000	148 650	148 650
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		-5 261	-26 118	215 612	-63 196	-215 560
Summa kostnader		1 727 139	1 607 882	1 465 757	1 464 720	1 397 657

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 reperfonds

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

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

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

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

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

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

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

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

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

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

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





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se