

ÅRSREDOVISNING

2024

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 2024

Styrelsen för Brf Von Löwen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-10	Förvaltningsberättelse
s. 11	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 12	Resultaträkning
s. 13-14	Balansräkning
s. 15	Kassaflödesanalys
s. 15-17	Noter
s. 18	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

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Peter Hidnäs, adjungerad ordförande	2025
Stefan Magnusson, vice ordförande	2025
Inger Svensson, sekreterare	2025
Kent Johansson	2025
Siv Roenius	2026
Sandra Pernkrans	2026

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Lennart Avendahl	2025
Ingvar Boström	2025
Håkan Roenius, suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

Eva Borgström, sammankallande	2025
Britt Avendahl	2025

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 9 st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-04-25

Extra föreningsstämma avhölls 2024-06-05



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

371 35 Karlskrona.

Föreningens hus stod klart för inflyttning 1964

LÄGENHETSFÖRDELNING

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
<u>5 rum & kök</u>	<u>1 st</u>
Totalt:	47 st

46st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

1st lägenhet är upplåten med hyresrätt

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 3st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 3st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garage	31st
Lokal, styrelserum	1 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Total tomtarea	1 459 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3 247 kvm
Total lokalarea (styrelserum & garage)	824 kvm

TAXERINGSTAXATION

Årets taxeringsvärde	49 635 000 kr
Varav markvärde	15 400 000 kr
Varav värde, bostäder	33 015 000 kr
Varav värde, lokaler	1 220 000 kr

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

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 termostater
2009	Fönsterbyte. Nya stuprör och hänggrännor. 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 50 484 kr

- Justering av dörrautomatik
- Byte av dragströmbrytare
- Felsökning garageport
- Cylinderbyte entrédörr
- Byte ställdon, varmvatten

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 3 175 785 kr

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 under året stora underhålls-, och investeringsarbeten, och resultaträkningen slutar därför på ett negativt resultat, - 2 851 254kr
Föreningen gör avskrivningar om 193 195kr, och sätter av 500 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. Föreningen har under året amorterat av ett lån, totalt 650 000kr, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Inför 2025 görs en avgiftsförändring per 2025-02-01, +10%

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 541 197kr. Budget visar ett underskott om -435 572kr på sista raden.

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.

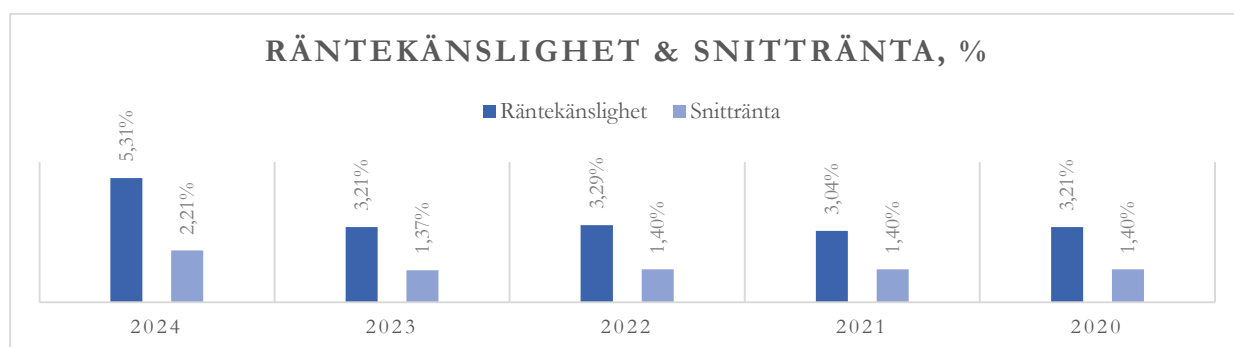
BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-02-03	3,70	3 600 000	0
Stadshypotek	2025-12-01	0,90	1 800 000	0
Stadshypotek	2026-12-30	2,69	1 500 000	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
			11 035 000 kr	0

Genomsnittlig ränta vid årets utgång (2024) 2,21%

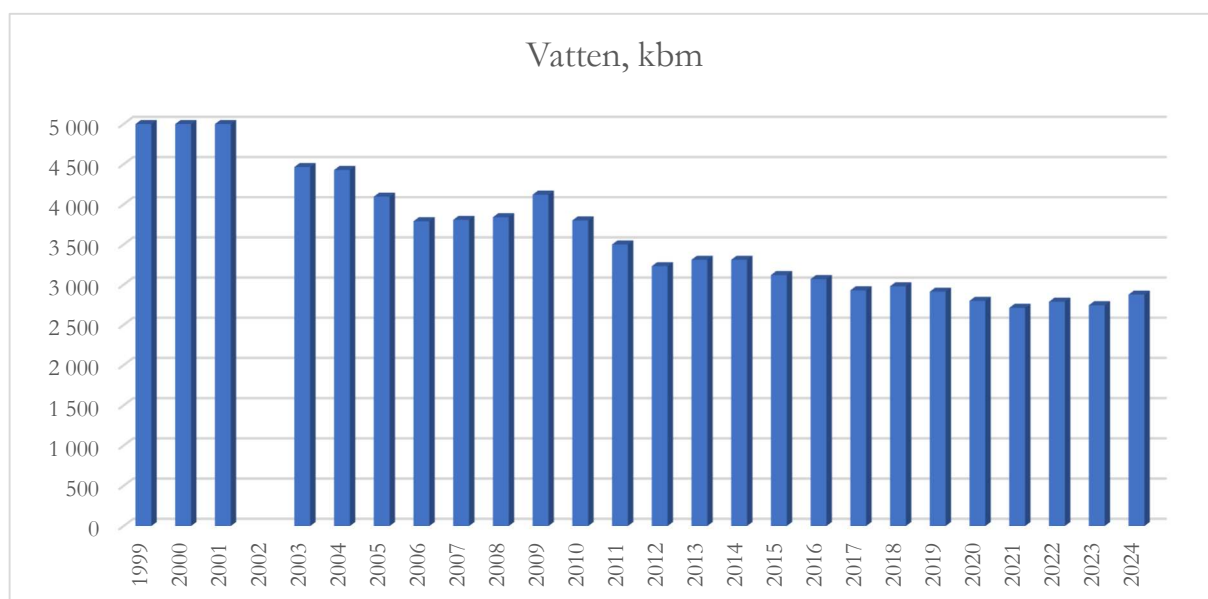
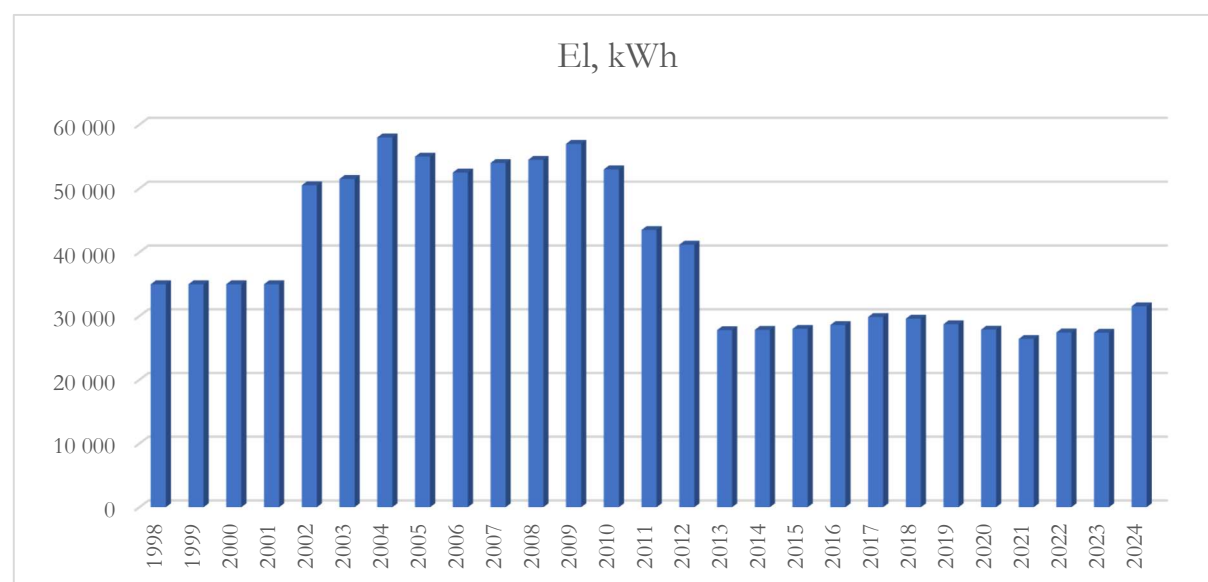
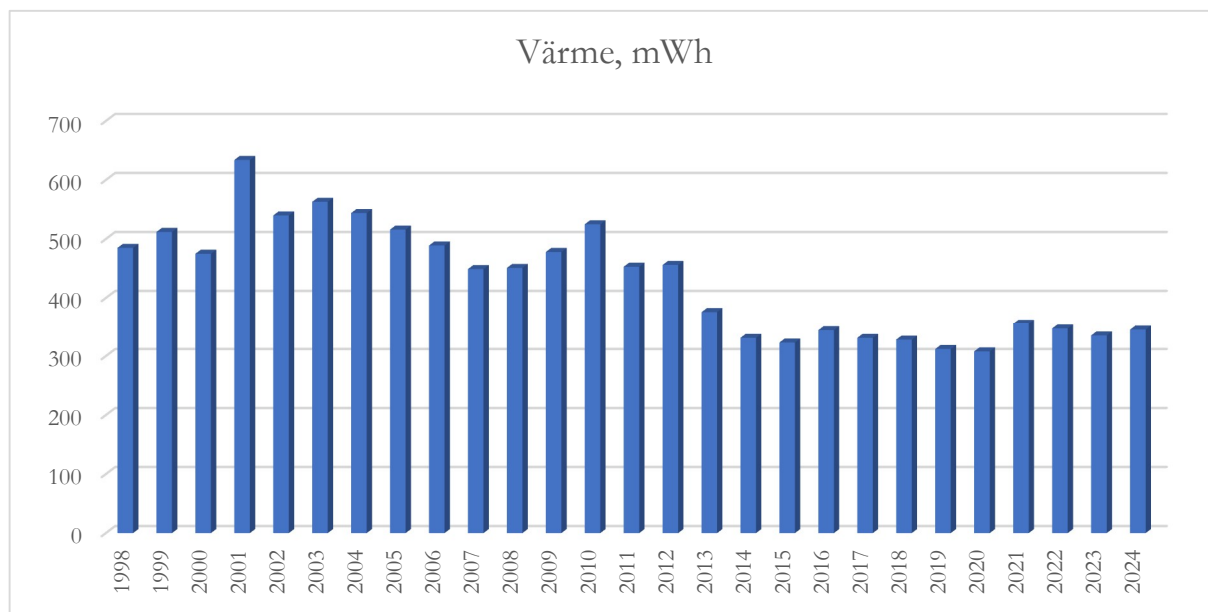
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 5 635 000 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 5 400 000 kr



FÖRBRUKNING ÖVER TID

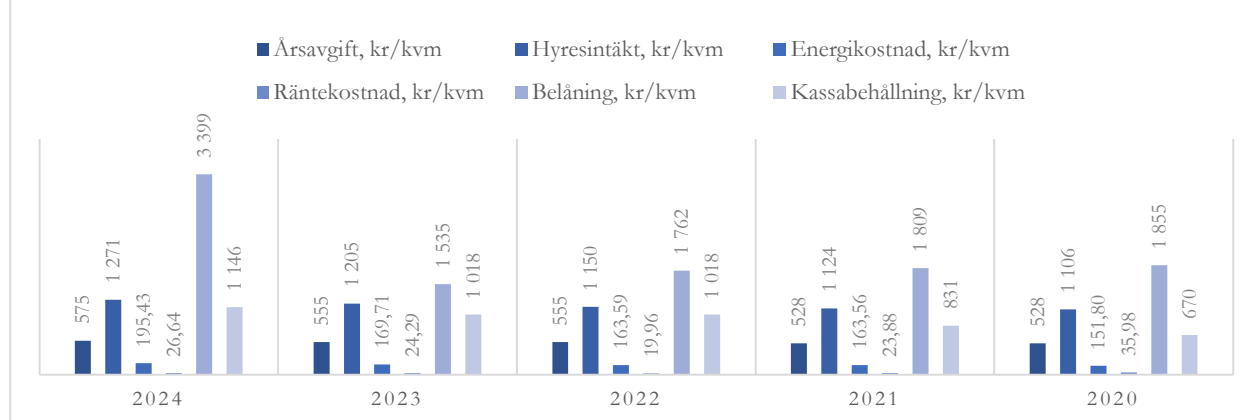
Årtal	Värme, mWh	El, kWh	Vatten, kbm	Anmärkning
1998	485	35 000	5 000	
1999	512	35 000	5 000	
2000	475	35 000	5 000	
2001	634	35 000	5 000	Ny fläkt i torkrummet
2002	540	50 500		Stambyte
2003	563	51 500	4 465	Pumpsänkning december
2004	544	58 000	4 428	
2005	516	55 000	4 096	
2006	489	52 500	3 790	
2007	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	Takfläktrenovering (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)



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 076 348	1 963 035	1 961 988	1 934 791	1 877 579
Ränteintäkt, kr/kvm	25	30	4	0	0
Årsavgift, kr/kvm	575	555	555	528	528
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	88%	90%	90%	90%	90%
Hysesintäkt, kr/kvm	1 271	1 205	1 150	1 124	1 106
Uppvärmning, kr/kvm	115,31	95,36	97,49	98,31	85,22
Fastighetsel, kr/kvm	16,60	18,37	16,33	15,49	15,78
Vatten, kr/kvm	63,51	55,99	49,76	49,76	50,81
Energikostnad, kr/kvm	195,43	169,72	163,59	163,56	151,80
Sophantering, kr/kvm	9,69	9,85	9,83	9,32	9,32
Räntekostnad, kr/kvm	26,64	24,29	19,96	23,88	35,98
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	342,43	274,36	257,85	267,15	226,80
Taxeringsvärde, kr/kvm	15 286	15 286	15 286	12 633	12 633
Behållning yttre fond, kr/kvm	1 205	1 062	908	796	761
Avskrivning, kr/kvm	59	59	59	59	59
Årets resultat, kr	-2 851 254	569 680	555 021	445 718	375 995
Årets likviditetsöverskott, kr	415 694	762 875	748 216	638 913	569 190
Total låneskuld, kr	11 035 000	4 985 000	5 722 500	5 872 500	6 022 500
Belåning, kr/kvm	3 399	1 535	1 762	1 809	1 855
Nettoskuldsättning, kr/kvm	2 252	517	745	977	1 185
Räntekänslighet, %	5,31%	2,54%	2,91%	3,04%	3,21%
Kassabehållning, kr/kvm	1 146	1 018	1 018	831	670
Sparande, kr/kvm	149	256	230	197	175
Balansomslutning, kr	15 074 207	11 026 792	11 213 468	10 800 094	10 467 890
Soliditet, %	19%	51%	45%	42%	39%
Likviditet, %	61%	362%	297%	506%	621%

NYCKELTAL 2020-2024



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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	272 000	3 446 857	1 360 533	569 680
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-35 202	35 202	
Balanseras i ny räkning			569 680	-569 680
Årets resultat, kr				-2 851 254
Belopp vid årets utgång	272 000	3 911 655	1 465 415	-2 851 254

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 465 415 kr
Årets resultat	-2 851 254 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-500 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	3 175 785 kr
Summa	1 289 946 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 289 946 kr
-------------------------	--------------

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

Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 076 348	1 963 035
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 076 348	1 963 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 111 866	-890 857
Planerat underhåll		-3 175 785	-35 202
Löpande reparationer		-50 484	-25 969
Övriga kostnader	3	-195 510	-51 270
Personalkostnader	4	-115 136	-129 446
Fastighetsavgift/skatt		-81 509	-87 281
Avskrivningar	5	-193 195	-193 195
Summa rörelsekostnader		-4 923 485	-1 413 220
Rörelseresultat		-2 847 137	549 815
Finansiella poster			
Ränteintäkter		82 370	98 737
Räntekostnader		-86 487	-78 872
Summa finansiella poster		-4 117	19 865
Resultat efter finansiella poster		-2 851 254	569 680
Resultat före skatt		-2 851 254	569 680
Årets resultat		-2 851 254	569 680

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		0	0
Badrumsrenovering		4 382 445	4 472 970
Fönsterbyte och reparationer av balkonger		2 632 118	2 694 788
Tvättstuga		404 193	444 193
Solceller & IMD		816 555	0
Takbyte		2 813 127	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		11 048 438	7 611 951
Summa anläggningstillgångar		11 048 438	7 611 951
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		234 157	60 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 654	48 420
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		303 811	108 578
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 721 958	3 306 263
<i>Summa kassa och bank</i>		3 721 958	3 306 263
Summa omsättningstillgångar		4 025 769	3 414 841
SUMMA TILLGÅNGAR		15 074 207	11 026 792

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 000	272 000
Fond för yttre underhåll		3 911 655	3 446 857
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 183 655	3 718 857
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 465 415	1 360 533
Årets resultat		-2 851 254	569 680
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 385 839	1 930 213
Summa eget kapital		2 797 816	5 649 070
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		5 635 000	4 435 000
Summa långfristiga skulder		5 635 000	4 435 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		5 400 000	550 000
Övriga skulder kreditinstitut		-12 414	0
Depositionsavgifter /fjärrkontroll garage		33 750	31 750
Medlemmars reparationsfond		24 113	24 113
Leverantörsskulder		585 406	112 122
Förskottsbetalade avgifter		178 758	163 120
Skatteskulder		6 577	6 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		425 201	55 040
Summa kortfristiga skulder		6 641 391	942 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 074 207	11 026 792

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 847 137	549 815
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	193 195	193 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 653 942	743 010
Erhållen ränta	82 370	98 737
Erlagd ränta	-86 487	-78 872
	-4 117	19 865
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 658 059	762 875
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	195 233	-4 165
Förändring av rörelseskulder	5 198 838	-606 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 736 012	152 355
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	3 629 682	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 629 682	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 600 000	0
Amortering av lån	-650 000	-737 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 950 000	-737 500
Årets kassaflöde	415 694	2 355
Likvida medel vid årets början	3 306 264	3 303 909
Likvida medel vid årets slut	3 721 958	3 306 264

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 826 787	1 760 758
Hysesintäkter bostäder	91 531	86 760
Hysesintäkter garage	125 550	111 600
Överlåtelseavgifter	2 865	2 534
Pantförskrivningsavgifter	1 098	1 050
Andrahandsuthyrning	7 638	0
Öres- och kronutjämning	75	-58
Kravavgifter	300	391
Utdebitering, hushållsel (IMD)	20 504	0
Summa	2 076 348	1 963 035

Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-74 413	-59 646
Fastighetsförsäkring	-43 200	-34 097
Fjärrvärme	-374 415	-309 627
Förvaltning, administrativ	-59 208	-56 928
Förvaltning Teknisk förvaltning	-103 740	-99 756
Hissbesiktning	-4 817	-3 835
Hiss	-81 243	-59 147
Möteskostnader	-37 705	-7 230
OVK	0	0
Revision	0	0
Snöröjning	-26 827	-11 997
Sophantering	-31 460	-31 983
TV-avgifter	-35 476	-33 324
Bredband	-2 504	-1 500
Vatten och avlopp	-206 233	-181 787
Övriga besiktningar	0	0
Ordförandeskap	-30 625	0
Summa	-1 111 866	-890 857

Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-54 186	-2 841
Bolagsverket	-1 000	-800
Förbrukningsmaterial	-3 813	-7 133
Konsultarvode	-91 298	-15 950
Kontorsmaterial	-782	-296
Kopieringskostnader	0	-2 150
Kreditupplysningar	-475	-175
Hisstelefon	-9 162	-11 184
Lämnade bidrag och gåvor	-3 200	-1 800
Porto	-18	0
Skattefria bilersättningar	-200	0
Serviceavgift till branschorganisationer	-5 900	-5 900
Övriga fastighetskostnader	-25 476	-3 041
Summa	-195 510	-51 270

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-99 192	-107 364
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-99 192</i>	<i>-107 364</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-15 944	-22 082
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-115 136</i>	<i>-129 446</i>

Not. 5 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	-633 675	-543 150
Årets avskrivning	-90 525	-90 525
Fönsterbyte och reparation av balkonger	3 133 478	3 133 478
Ackumulerade avskrivningar	-438 690	-376 020
Årets avskrivning	-62 670	-62 670

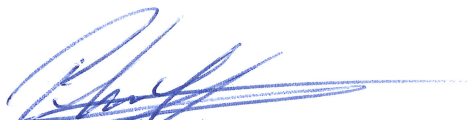
Tvättstugerenovering	764 193	764 193
Ackumulerade avskrivningar	-320 000	-280 000
Årets avskrivning	-40 000	-40 000
Solceller	816 555	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Takbyte	2 813 127	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Summa	11 048 438	7 611 951

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	12 029 000	9 478 200
Summa ställda säkerheter	12 029 000	9 478 200

STYRELSEN FÖR BRF VON LÖWEN

Karlskrona 2025-03-19



Peter Hidhäs
Ordförande



Stefan Magnusson



Inger Svensson



Kent Johansson



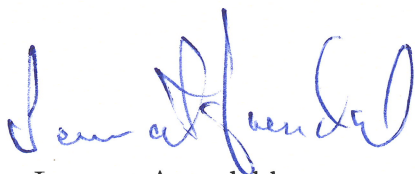
Siv Roenius



Sandra Pernkrans

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2025-03-19



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 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

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 2024-01-01-2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

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

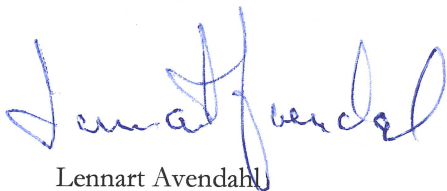
REVISORERNAS ANSVAR:

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 revisionssed 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.



Lennart Avendahl
Av föreningen utsedd revisor



Ingvar Boström
Av föreningen utsedd revisor



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3011	Hyra bostad	100 095	81 000	86 760	81 000	82 786
3015	Garage	130 200	113 550	111 600	112 000	111 600
3020	Årsavgifter	1 864 202	1 826 882	1 760 758	1 760 850	1 760 758
	Utdebitering, el (2kr/kwh ex moms)	30 000	0	0	0	0
3220	Pantförskrivning	1 000	1 000	1 050	1 000	1 600
3290	Överlåtelse	5 000	5 000	2 534	5 000	5 000
3590	Övriga fakturerade kostnader	500	500	391	500	0
3540	Påminnelseavgift	0	0	0	0	300
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	-57	0	-56
3910	Andrahandsuthyrning	0	0	0	0	3 623
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgång	0	0	82 284	0	6 732
8314	Ränteintäkter	2 000	2 000	16 453	2 000	7 020
Summa intäkter		2 132 997	2 029 932	2 061 772	1 962 350	1 979 363

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK (nästa 2026)	0	0	0	0	0
4142	Hissbesiktning	4 000	4 000	3 835	4 000	4 340
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
5191	Tillsyn brand, rökluckor mm	5 000	5 000	0	5 000	0
Summa obligatoriska besiktningar		9 000	9 000	3 835	9 000	4 340
4301	Löpande reparationer	40 000	35 000	23 441	35 000	85 952
4370	Reparation av garage och p-platser	5 000	5 000	0	5 000	0
4501	Planerat underhåll	0	0	35 202	0	0
Summa underhåll och reparationer		45 000	40 000	58 643	40 000	85 952
4780	Fastighetsskötsel / Teknisk förvaltning	105 000	100 000	99 756	95 000	94 996
4781	Förvaltning	61 000	58 000	56 928	55 000	55 008
5164	Snöröjning	10 000	10 000	11 997	10 000	17 456
6061	Kreditupplysning	500	1 000	175	1 000	875
Summa förvaltning och skötsel		176 500	169 000	168 856	161 000	168 335
4234	Tvättutrustning	5 000	5 000	2 528	5 000	1 988
4246	Hissar	45 000	20 000	59 147	20 000	25 945
4611	Anläggningsel	65 000	60 000	59 646	60 000	53 038
4623	Fjärrvärme	380 000	393 000	309 627	330 000	316 556
4630	Vatten	227 000	187 000	181 787	170 000	161 584
4640	Sophämtning, ev. container mm	32 000	32 000	31 983	32 000	31 918
4711	Försäkring	40 000	40 000	34 097	40 000	39 872
4760	TV avgifter	34 000	30 000	33 324	30 000	30 074
4761	Bredband	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
4800	Fastighetsavgift	88 000	83 000	87 281	80 000	83 114
5190	Övriga fastighetskostnader	20 000	20 000	3 041	20 000	29 423
5460	Förbrukningsmaterial	5 000	5 000	7 133	5 000	2 225
6110	Kontorsmaterial	500	500	296	500	739
6210	Hisstefoni	1 500	1 500	11 184	1 500	2 564
6250	Porto	500	500	0	500	0
6450	Möteskostnader	7 500	5 000	7 230	5 000	4 937
6490	Registreringsavgift	800	1 000	800	1 000	1 000

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
6520	Kopieringskostnader	2 000	2 000	2 150	2 000	2 149
6550	Konsultarvoden	0	0	15 950	0	0
6560	Serviceavgifter branschorg.	6 000	6 000	5 900	6 000	5 900
6970	Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	0	0	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	5 000	10 000	1 800	10 000	940
Summa driftskostnader		966 300	903 000	856 404	820 000	795 466
6410	Styrelsearvode	75 000	75 000	75 000	75 000	78 000
6420	Revisionsarvode	3 000	3 000	3 000	3 000	0
7010	Löner	30 000	25 000	29 364	25 000	17 020
7331	Skattefria bilersättningar	0	0	0	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	30 000	30 000	22 083	30 000	14 175
7390	Övriga kostnadsersättningar och förmåner	0	0	0	0	200
Summa arvode och revision		138 000	133 000	129 447	133 000	109 395
6570	Bankavgifter	3 000	2 500	2 841	2 500	2 837
8410	Räntor	254 000	110 000	78 872	80 000	64 822
Summa bank-, och räntekostnader		257 000	112 500	81 713	82 500	67 659
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		541 197	663 432	762 875	716 850	748 216

Amortering, summa

220 000 kr/år

Amorteringsgrad

2 %

Belåningsgrad

3 398 kr/kvm

7821	Avskrivning byggnader	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0
7826	Avskrivning takbyte	56 263	0	0	0	0
Summa avskrivningar		412 769	193 195	193 195	193 195	193 195
8860	Avsättn.föreningen rep.fond	564 000	500 000	0	500 000	0
Summa avsättning till yttre fond		564 000	500 000	0	500 000	0
Överskott / Underskott		-435 572	-29 763	569 680	23 655	555 021
Summa kostnader		2 132 997	2 029 932	2 061 772	1 962 350	1 979 363

Angående konto för avskrivning

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen är badrum, tvättstugor och fönster sådana tillgångar som ska skrivas av.

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

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning.

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

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

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



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