

# ÅRSREDOVISNING

# 2021

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 2021

---

Styrelsen för Brf Väderkvarnen i Karlskrona får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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

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

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

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

---

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12-13	Noter
s. 14	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, ordförande	2022
Anneli Robertsson	2022
Mattias Olsson	2022
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Moberg	2022
Marika Blad	2022
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Olof Gustavsson, ledamot	2022
Berit Danielson, suppleant	2022

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-10-19.



## FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge.

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

## FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Väderkvarnen 15  
Sunnavägen 13 A-B  
Östergatan 10 A-B

371 39 Karlskrona.

Bostadsrättsföreningens hus uppfördes 1935.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2021 13 st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2020, 5 st.

## 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	18 600 000 kr
Varav markvärde	5 200 000 kr
Varav värde, bostäder	13 400 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1459 kr/lgh för 2021. 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)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Kabel-TV och bredband	Tele2
Fjärrvärme	Affärsverken

Föreningen har ingen egen anställd personal.

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 utvändigt trappa mellan husen
2019	Byte av enskilda balkongdörrar
2021	Målningsarbete



## KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 84 088 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 360 484 kr

Målningsarbeten 360 484 kr

## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår, och resultaträkningen visar trots stora investeringar endast ett minus om -215 560 kr. Föreningen gör avskrivningar om 148 650 kr, vilka direkt påverkar resultaträkningen. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## BUDGET

I budget för 2022 finns en beslutad avgiftshöjning med 5% från och med 1 januari 2022. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning. Budget innehåller avsättning till yttre fond, 184 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 148 650 kr.

## BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2022-09-30	1,53%	1 500 000 kr	0
Stadshypotek	2022-09-30	1,60%	1 455 000 kr	15 000
Stadshypotek	2024-09-30	1,03%	364 697 kr	150 000
Stadshypotek	2026-09-01	0,95%	1 400 000 kr	25 000
			<u>4 719 697 kr</u>	<u>190 000</u>

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 1 589 697 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 3 130 000 kr

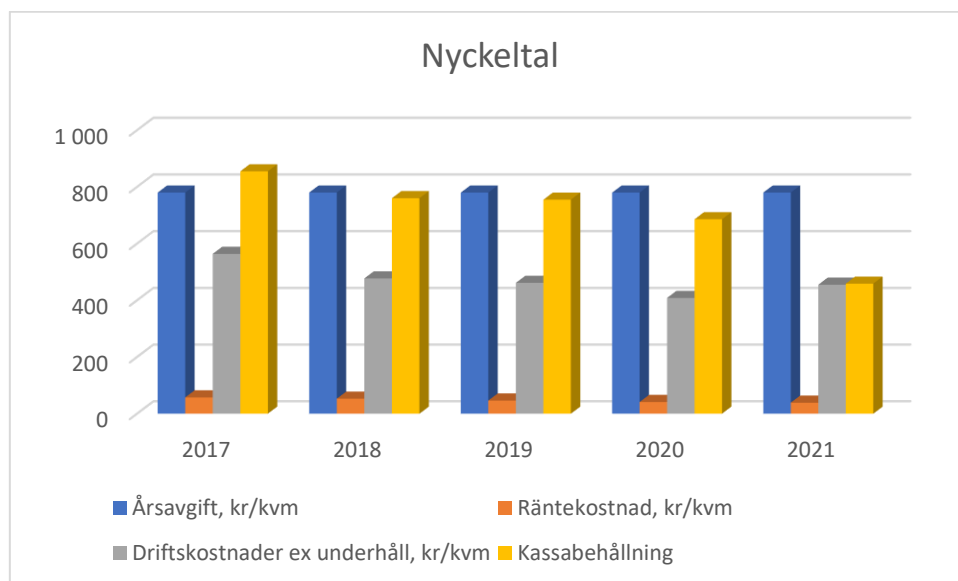
Räntekostnaden för kommande räkenskapsår beräknas bli 63 286 kr

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,28%



## NYCKELTAL

RESULTAT	2017	2018	2019	2020	2021
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	780
Räntekostnad, kr/kvm	57,48	52,92	46,41	41,27	38,87
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	563,87	477,21	461,52	408,33	455,06
Belåning, kr/kvm	3 100	3 000	2 893	2 785	2 677
Kassabehållning	855	760	755	686	459
Årets resultat, kr	16 567	-139 555	59 304	-208 687	-215 560
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	165 217	9 125	207 954	-60 037	-66 910





## FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	1 389 408	1 391 518	1 387 896	1 384 234	1 395 425
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	780
Uppvärmning, kr/kvm	167,52	170,66	156,34	144,46	178,49
Elförbrukning, kr/kvm	17,33	21,50	27,32	28,80	30,90
Vatten, kr/kvm	62,06	68,40	74,57	69,71	70,22
Sophantering, kr/kvm	18,29	16,12	17,00	16,77	16,64
Räntekostnad, kr/kvm	57,48	52,92	46,41	41,27	38,87
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	563,87	477,21	461,52	408,33	455,06
Taxeringsvärde, kr/kvm	9 216	9 216	10 550	10 550	10 550
Behållning yttre fond, kr/kvm	655	718	781	877	778
Avskrivning, kr/kvm	84	84	84	84	84
Årets resultat, kr	16 567	-139 555	59 304	-208 687	-215 560
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	165 217	9 125	207 954	-60 037	-66 910
Total låneskuld, kr	5 464 697	5 289 697	5 099 697	4 909 697	4 719 697
Belåning, kr/kvm	3 100	3 000	2 893	2 785	2 677
Kassabehållning, kr/kvm	855	760	755	686	459
Balansomslutning, kr	7 310 331	688 567	6 844 244	6 570 613	6 024 239
Soliditet, %	20%	20%	21%	18%	16%
Likviditet, %	290%	300%	407%	270%	25%

Nettoomsättning: Föreningens samlade intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm.

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

\*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.

I och med att detta ändrats blir också föreningens likviditet förändrad rent statistikmässigt, då man tidigare inte redovisat kommande års omsättningar, samt att kommande års låneomskrivningar tidigare år varit inbakad i de långfristiga skulderna.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	46 834	449 360	1 545 341	-635 653	-208 687
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			184 000	-184 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			-357 436	357 436	
Balanseras i ny räkning				-208 687	208 687
Årets resultat					-215 560
Belopp vid årets utgång	46 834	449 360	1 371 905	-670 904	-215 560

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

Balanserat resultat	-670 904 kr
Årets resultat	-215 560 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-184 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	360 484 kr
Summa	-709 980 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

Balanseras i ny räkning	-709 980 kr
-------------------------	-------------

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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



## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter	1	1 395 425	1 384 234
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 395 425</b>	<b>1 384 234</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-802 271	-719 891
Löpande underhåll		-84 088	-166 117
Planerat underhåll		-360 484	-357 436
Övriga kostnader	3	-48 296	-34 503
Personalkostnader	4	-45 101	-40 802
Fastighetskatt		-55 800	-55 800
Avskrivningar	5	-148 650	-148 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 544 690</b>	<b>-1 523 199</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-149 265</b>	<b>-138 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 232	3 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 527	-72 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 295</b>	<b>-69 722</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-215 560</b>	<b>-208 687</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-215 560</b>	<b>-208 687</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-215 560</b>	<b>-208 687</b>

## BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>5</b>	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4 933 861	5 040 861
Inventarier, verktyg och installationer	234 217	275 867
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>5 168 078</i>	<i>5 316 728</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 168 078</b>	<b>5 316 728</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	12 671	10 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 023	34 268
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>47 694</i>	<i>44 750</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	808 467	1 209 135
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>808 467</i>	<i>1 209 135</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>856 161</b>	<b>1 253 885</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 024 239</b>	<b>6 570 613</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 834	46 834
Reservfond	449 360	449 360
Fond för yttre underhåll	1 371 905	1 545 341
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 868 099</i>	<i>2 041 535</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-670 904	-635 652
Årets resultat	-215 560	-208 687
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-886 464</i>	<i>-844 339</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>981 635</b>	<b>1 197 196</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 589 697	4 909 697
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 589 697</b>	<b>4 909 697</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Inre fonder	29 693	29 693
Leverantörsskulder	91 511	177 869
Skatteskulder	-1 614	-1 155
Övriga skulder kreditinstitut	3 130 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 317	257 313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 452 907</b>	<b>463 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 024 239</b>	<b>6 570 613</b>

## NOTER

Not 1	Årsavgifter	2021	2020
	Årsavgifter	1 374 896	1 374 896
	Årsavgift lokal	0	1 050
	Pantförskrivningsavgift	4 678	1 893
	Överlåtelseavgift	15 470	5 915
	Påminnelseavgifter	400	500
	Öres och kronutjämning	-19	-20
	<b>Summa</b>	<b>1 395 425</b>	<b>1 384 234</b>

Not 2	Driftskostnader	2021	2020
	Snö och halkbekämpning	-19 413	0
	Fastighetsel	-54 478	-50 773
	Fjärrvärme	-314 677	-254 686
	Vatten och avlopp	-123 793	-122 904
	Sophantering	-29 337	-29 557
	Fastighetsförsäkring	-18 343	-16 807
	Tv-avgift	-53 843	-53 142
	Bredband	-7 410	-7 410
	Teknisk förvaltning	-117 480	-117 480
	Ekonomisk förvaltning	-60 372	-60 372
	Revision	-3 125	-3 125
	Möteskostnader	0	-1 035
	Städ	0	-2 600
	<b>Summa</b>	<b>-802 271</b>	<b>-719 891</b>

Not 3	Övriga kostnader	2021	2020
	Övriga fastighetskostnader	-11 940	-10 958
	Förbrukningsmaterial	-6 609	-7 419
	Kreditupplysning	-3 325	-1 400
	Konsultarvode	-62 222	-10 688
	Bolagsverket	-1 000	0
	Kopieringskostnader	-2 490	-2 538
	Bankkostnader	-1 500	-1 500
	Kostnader tidigare år, ej omförda på rätt år	42 031	0
	Lämnade bidrag och gåvor	-1 241	0
	<b>Summa</b>	<b>-48 296</b>	<b>-34 503</b>

Not 4	Löner och andra ersättningar	2021	2020
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-35 476	-34 875
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-35 476	-34 875
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-9 625	-5 927
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	-45 101	-40 802

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Byggnader	7 100 400	7 100 400
	Ackumulerade avskrivningar	-2 199 539	-2 092 539
	Årets avskrivningar	-107 000	-107 000
	Mark	140 000	140 000
	Soprum och fjärrvärme	528 951	528 951
	Ackumulerade avskrivningar	-435 445	-416 445
	Årets avskrivningar	-19 000	-19 000
	Ombyggnad av gård	660 000	660 000
	Ackumulerade avskrivningar	-478 081	-458 081
	Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
	Installation av bredband	30 000	30 000
	Avskrivning	-30 000	-30 000
	Inventarier och verktyg	28 414	28 414
	Ackumulerade avskrivningar	-27 972	-25 322
	Årets avskrivningar	-2 650	-2 650
	<b>Summa</b>	<b>5 168 078</b>	<b>5 316 728</b>

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Fjärrvärme	52 710	40 362
	El	5 057	5 466
	Räntekostnader	8 332	8 629
	Förskottsavgifter	137 218	120 569
	Sociala avgifter	0	21 078
	Styrelsearvode	0	33 600
	Upplupna Styrelsearvode	0	27 609
	<b>Summa</b>	<b>203 317</b>	<b>257 313</b>

Not 7	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 840 000	7 840 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 840 000</b>	<b>7 840 000</b>

## UNDERSKRIFTER

---

### STYRELSEN FÖR BRF VÄDERKVARNEN I KARLSKRONA

Karlskrona 2022- 06-01



Madeleine Herrmann  
Ordförande



Anneli Robertsson

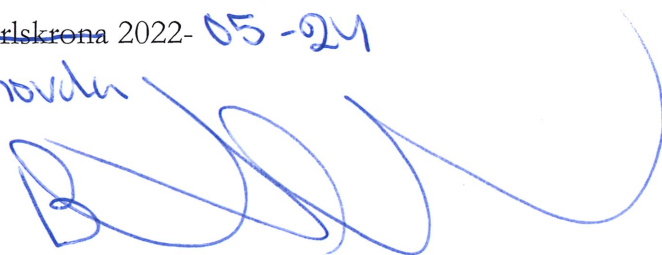


~~Mattias Olsson~~

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2022- 05-24

Lenhovden



~~Jan Olof Gustavsson~~ Berit Danielson  
Av föreningen utsedd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väderkvarnen i Karlskrona, 735000-2064

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Väderkvarnen för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsens ansvar:

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

Revisorns ansvar:

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

Uttalande:

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



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



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2022 1/1-31/12	2021 1/1-31/12	2020 1/1-31/12	2020 1/1-31/12	2019 1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	1 443 620	1 374 876	1 374 876	1 374 876	1 378 026
3023	Hyresintäkter lokaler/förråd	7 200	7 200	1 050	7 200	1 050
	Hyres-, och avgiftsbortfall	0	-3 000	0	-3 000	0
3220	Pantförskrivningsavgifter	3 000	3 000	1 893	3 000	2 370
3290	Överlåtelseavgift	7 000	7 000	5 915	7 000	4 740
3540	Påminnelseavgift	0	0	500	0	1 800
8300	Ränteintäkter	3 900	3 900	3 037	3 900	3 464
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 464 720</b>	<b>1 392 976</b>	<b>1 387 271</b>	<b>1 392 976</b>	<b>1 391 450</b>

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4140	Obligatoriska besiktningar	0	0	0	20 000	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	0	0	0	0	17 745
4143	Energideklaration	0	0	0	0	27 000
<b>Summa obligatoriska besiktningar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>44 745</b>
4110	Fastighetsskötsel	0	0	0	0	5 542
4120	Städ	0	0	2 600	0	0
4780	Arvode för förvaltningsavtal, teknisk	125 000	118 000	117 480	118 000	128 971
4781	Ekonomisk Förvaltning	65 000	60 000	60 372	60 000	55 341
5164	Snöröjning	15 000	15 000	0	15 000	10 313
6061	Kreditupplysning	1 500	1 500	1 400	1 500	1 050
6490	Registreringskostnader	1 000	1 000	0	1 000	1 000
<b>Summa skötsel och ekonomisk förvaltning</b>		<b>207 500</b>	<b>195 500</b>	<b>181 852</b>	<b>195 500</b>	<b>202 217</b>
4234	Tvättutrustning	10 000	15 000	61 875	15 000	1 442
4301	Löpande reparationer	50 000	50 000	104 242	50 000	127 881
4501	Planerat underhåll	0	0	357 436	0	15 819
<b>Summa löpande reparationer och underhåll</b>		<b>60 000</b>	<b>65 000</b>	<b>523 553</b>	<b>65 000</b>	<b>145 142</b>
4611	Fastighetsel	50 000	50 000	50 773	40 000	48 170
4623	Fjärrvärme	280 000	280 000	254 686	300 000	275 623
4630	Vatten och avlopp	135 000	130 000	122 904	120 000	131 494
4640	Sophantering	30 000	29 000	29 557	29 000	29 973
4711	Fastighetsförsäkring	20 000	20 000	16 807	20 000	19 758
4760	TV-avgifter	53 000	52 000	53 142	52 000	51 866
4761	Bredband	8 000	7 500	7 410	7 500	7 540
4800	Fastighetsskatt/avgift	55 000	49 000	55 800	49 000	48 744
5190	Övriga fastighetskostnader	10 000	10 000	10 958	5 000	38 283
5460	Förbrukningsmaterial	8 000	10 000	7 419	6 000	8 109
6110	Kontorsmaterial	0	500	0	0	329
6450	Möteskostnader	6 000	3 000	1 035	3 000	6 079
6520	Ritnings och kopieringskostnader	4 000	4 200	2 538	4 200	3 234
6550	Konsultarvode	150 000	0	10 688	500	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	0	0
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>809 500</b>	<b>645 700</b>	<b>623 717</b>	<b>636 200</b>	<b>669 202</b>
6570	Bankavgifter	1 550	1 550	1 500	1 550	1 312
8410	Räntekostnader	71 000	73 000	72 759	80 000	81 826
<b>Summa bank-, och räntekostnader</b>		<b>72 550</b>	<b>74 550</b>	<b>74 259</b>	<b>81 550</b>	<b>83 138</b>

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2022 1/1-31/12	2021 1/1-31/12	2020 1/1-31/12	2020 1/1-31/12	2019 1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Arvode styrelse och revisorer	34 600	34 600	34 875	34 600	34 875
7510	Arbetsgivaravgifter	7 116	7 116	5 927	7 116	5 927
6421	Revisionsarvode	4 000	4 000	3 125	4 000	-1 750
<b>Summa arvode och revision</b>		<b>45 716</b>	<b>45 716</b>	<b>43 927</b>	<b>45 716</b>	<b>39 052</b>
<b>Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond</b>		<b>269 454</b>	<b>366 510</b>	<b>-60 037</b>	<b>349 010</b>	<b>207 954</b>
<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	Avskrivning inventarier och verktyg	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>148 650</b>	<b>148 650</b>	<b>148 650</b>	<b>148 650</b>	<b>148 650</b>
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	184 000	184 000	0	184 000	0
<b>Summa avsättning yttre fond</b>		<b>184 000</b>	<b>184 000</b>	<b>0</b>	<b>184 000</b>	<b>0</b>
<b>Överskott / Underskott</b>		<b>-63 196</b>	<b>33 860</b>	<b>-208 687</b>	<b>16 360</b>	<b>59 304</b>
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 464 720</b>	<b>1 392 976</b>	<b>1 387 271</b>	<b>1 392 976</b>	<b>1 391 450</b>

#### 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.

Styrelsen beslutar om höjda avgifter inför 2022.  
Avgiften höjs med 5% (68 744 kr)  
Budgeten antagen vid styrelsemöte den 16/11-2021



## 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](http://www.phforvaltning.se)