

Årsredovisning 2025

Brf Väderkvarnen 1

769615-5873



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Väderkvarnen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barnhusväderkvarnen 37	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna/Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 332 kvm och 3 lokaler om 152 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 464 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gun Nilsson	Ordförande
Daniel Nordvaller	Sekreterare
Oliver Krogh Hallin	Kassör
Fredrik Malm	Ledamot
Peter Westholm	Suppleant

Valberedning

Eskil Johansson
Katarina Tillgren
Mats Carlson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna i styrelsen.

Revisorer

Josefine Wiking Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Vattenskada i underhållscentralen. Åtgärder på fasad och gräns till grannfastighet gjort i slutet av 2025, underhållscentralen åtgärdas i början av 2026
- 2023** ● Renovering av soprum och cykelrum efter vattenskada
- 2023-2024** ● Investering i yttre skalskydd med kodlås och brickor samt anpassning av hissen
Rensning och utbyte av stuprännor samt byte av elslingor
- 2024** ● Renovering av ytskador på fastighetens fasader, reparation av balkong- och terrassdörrar
- 2025** ● Löpande underhåll av grind, dörrstängare i portar till soprum, porttelefon och andra behov

Planerade underhåll

- 2026** ● Färdigställa åtgärder underhållscentralen
- 2027** ● Effektivisering av el- och fjärrvärmeförbrukning
Anpassning av soprum efter nya regler om källsortering från Stockholms stad

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Handelsbanken
Banktjänster	SBAB
Brandskydd	BST AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverans	Fortum
Elnät	Ellevio
Entremattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsförvaltning	BK Fastighetsservice AB
Fjärrvärmeleverans	Stockholm Exergi
Försäkring	Bostadsrätterna/Folksam
Inspektion hiss	Kiwa
Kabel-TV och bredbandsuppkoppling	Sappa och Bredband 2
Nyckelhantering	Safeteam
Reparation och underhåll av hiss	Kone Hissar
Sophämtning	Stockholm Vatten
Städning av fastighet	Swedal Fastighets Service AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger fastigheten Barnhusväderkvarnen 37 i Stockholm. Byggnaden uppfördes 2008. Fastigheten bildades 2006 genom en avstyckning från register fastigheten Barnhusväderkvarnen 36, sk. 3D-fastighetsbildning.

Den totala byggnadsytan för bostäder (BOA) uppgår till 2 332 kvm och är fördelad på 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelning är enligt följande:

- * 4 st 2 rok med en genomsnittlig yta av 63 kvm,
- * 1 st 3 rok med en yta av 83 kvm,
- * 15 st 3 rok med en genomsnittlig yta av 93 kvm,
- * 1 st 4 rok med en yta av 100 kvm,
- * 2 st 5 rok med en genomsnittlig yta av 141,5 kvm,
- * 1 st 7 rok med en yta av 218 kvm

Alla dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen ägde lägenheten 1001 mellan 2018 och i början av 2023. I november 2022 slutförde föreningen delning av den tidigare sk. "bokalen" i en bostad om 83 kvm samt en lokal om 67 kvm för föreningens disposition. Den gamla bostadsrätten om 150 kvm upphävdes och ny bostadsrätt motsvarande 83 kvm uppläts. Lokalen hyrs ut av föreningen som restaurang. Föreningen sålde bostadsrätten 1001 i februari 2023.

Föreningen hyr ut tre lokaler, en på 65 kvm till kontor, en på 67 kvm för restaurangverksamhet samt ett förrådsutrymme på cirka 20 kvm som lager för kommunikationsutrustning.

Föreningens medlemmar hyr 11 stycken garageplatser av Parkman i Drottninggaraget på Rådmansgatan, vilken administration sköts av föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 28 november 2006 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande stadgar antogs 2024, genom beslut på föreningsstämman den 29 maj 2024 och extrastämma den 5 september 2024. Föreningen har 38 medlemmar i slutet av 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna för 2025 var oförändrade jämfört med både 2023 och 2024 trots ökade utgifter främst för taxebundna avgifter såsom el, fjärrvärme, vatten och sophämtning. Större kostnader för reparation och underhåll har även påverkat föreningens finansiella ställning.

Intäkter från lokalhyror utgjorde cirka 37% (36%) av föreningens totala årsavgifter och hyresintäkter.

Under sommaren 2022 upptäcktes av en tillfällighet ett mindre vattenläckage i underhållscentralen. I syfte att finna orsaken till läckaget kontaktades försäkringsbolaget som hänvisade till ett företag som specialiserat sig på vattenskador. De avlämnade en slutrapport i december 2023. Baserat på denna pågick en vidare utredning var exakt och hur läckaget ska åtgärdas genom en ytterligare utredare. I juni 2025 hittades troligt läckage vid fasad och gräns till grannfastighet på gården. Då läckaget var inträngande utifrån konstaterades att försäkringen inte täcker varken utredning eller åtgärd av skada. Den totala kostnaden för föreningen för enbart detta läckage uppgår till drygt 0,5 mkr.

Obligatorisk OVK kontroll genomfördes under året i samtliga bostadsrätter och lokaler varvid även rengöring av ventilationsrör genomfördes. Utfallet av besiktningen var positiv och samtliga lägenheter och lokaler godkändes.

Fastighetens taxeringsvärde deklarerades igen 2024, och nytt taxeringsvärde 2025 uppgår till (SEK, f.å. inom parentes);

Byggnad 76 435 000 (68 322 000)

Mark 76 528 000 (86 279 000)

Totalt 152 963 000 (154 601 000)

De senaste domarna från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) under 2025 har klargjort att beräkningen av avdragsgill moms vid blandad verksamhet (lokaler/bostäder) får stor betydelse för föreningar som hyr ut lokaler för momspliktig verksamhet. Detta innebär att föreningen kan dra nytta av att beräkna avdragsrätten för moms baserat på omsättning istället för area/yta. Föreningen begärde omprövning av momsen avseende åren 2019 - 2025 (juni) hos Skatteverket med stöd av vår ekonomiske förvaltare, varvid föreningen ansökt om återbetalning av ett belopp om 225 tkr. Skatteverket godkände detta och föreningen har därmed i december fått en återbetalning av detta belopp med avdrag för kostnader för Nabo's arbete.

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp. Elnätet levereras av Ellevio.

Inom föreningen ska bildas fond för framtida yttre underhåll av fastigheten. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde under förutsättning att föreningsstämman godkänner detta vid ordinarie stämma. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i samma mån. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Styrelsen konstaterar att föreningens ekonomi är i gott skick. I en bostadsrättsförening med en relativt nybyggd fastighet resulterar linjär avskrivning i ett bokföringsmässigt underskott under ett antal år, vilket inte har någon påverkan på föreningens kassabehållning, ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet och underhåll av fastigheten enligt underhållsplanen.

Bokföringsnämnden (BFN) har under våren 2025 beslutat att uppdatera regelverket för K2. Uppdateringen innebär att det blir tvingande för en bostadsrättsförening att tillämpa K3 i sin årsredovisning för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av år 2025. I dagsläget tillämpar merparten av Sveriges bostadsrättsföreningar förenklingsregelverket K2. Vid övergång till K3 ska en bostadsrättsförening dela in sin byggnad i komponenter och skriva av komponenterna över dess respektive nyttjandeperiod. Föreningen har gjort denna fördelning i enlighet med angivna metoder och detta tillämpas från 1 januari 2026. Övergången kommer att innebära att avskrivningarna per år kommer att öka jämfört med tidigare år.

Förändringar i avtal

Under 2025 har överlåtelse av två bostadsrätter skett gällande bostadsrätterna 1203 och 1403.

Övriga uppgifter

Styrelsen har sedan några år en arbetsgrupp för att bevaka föreningens intressen i samband med planerna på en utbyggnad av fastigheten Barnhusväderkvarnen 36. Föreningens överklagan till Mark- och Miljööverdomstolen avslogs 2023, dock fortsätter föreningens arbete i syfte att minska den kraftigt negativa inverkan en utbyggnad skulle få för föreningen och dess boende i fastigheten. I samband med möte med ägaren till Barnhusväderkvarnen 36 har föreningen upplysts om att ägaren har skrinlagt dessa planer på ännu obestämd tid då fastigheten i dagsläget kräver omfattande renoveringsåtgärder både inom- och utomhus, vilket begränsar möjligheterna att göra utbyggnader.

Styrelsen har som mål att föreningen skall vara finansiellt stark och välskött utan att ta spekulativa risker. I den andan genomför styrelsen löpande en översyn av avtal och rutiner i syfte att säkerställa att föreningen och fastigheten sköts effektivt och med kvalitet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 497 196	1 435 264	1 370 000	1 666 000
Resultat efter fin. poster	-1 005 920	-1 104 463	-756 776	-725 000
Soliditet (%)	100	100	99	96
Yttre fond	1 385 073	1 385 073	1 274 388	-
Taxeringsvärde	152 963 000	154 601 000	154 601 000	154 601 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	224	223	221	216
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30,3	17,9	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	0	0	2817
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	0	0	0	-
Sparande / kvm totalyta, kr	88	-71	99	34
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	19	20	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	111	92	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	37	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	167	141	165
Räntekänslighet (%)	0	0	0	3,9

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen konstaterar att föreningens ekonomi är i gott skick. I en bostadsrättsförening med en relativt nybyggd fastighet resulterar linjär avskrivning på byggnadens olika tillgångar i ett bokföringsmässigt underskott under ett antal år, vilket inte har påverkan på föreningens likviditet, ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet och underhåll av fastigheten enligt underhållsplanen. Kassen har under 2025 ökat något till följd av ett bättre operativt resultat. Detta har bland annat åstadkommit genom återgång till mer normala reparations- och underhållsarbeten under året och begränsade åtgärder avseende underhållscentralen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	88 419 000	-	-	88 419 000
Upplåtelseavgifter	71 905 050	-	-	71 905 050
Fond, yttre underhåll	1 385 073	-	-	1 385 073
Uppskrivningsfond	6 000 000	-	-	6 000 000
Balanserat resultat	-8 462 550	-1 104 463	-	-9 567 013
Årets resultat	-1 104 463	1 104 463	-1 005 920	-1 005 920
Eget kapital	158 142 110	0	-1 005 920	157 136 191

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 567 013
Årets resultat	-1 005 920
Totalt	-10 572 933

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-10 572 933
	-10 572 933

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 497 196	1 435 264
Övriga rörelseintäkter	3	224 892	23 362
Summa rörelseintäkter		1 722 088	1 458 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 087 965	-1 301 800
Övriga externa kostnader	9	-522 376	-455 894
Personalkostnader	10	0	-6 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 146 072	-833 443
Summa rörelsekostnader		-2 756 412	-2 598 102
RÖRELSERESULTAT		-1 034 325	-1 139 476
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 757	38 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	2 648	-3 289
Summa finansiella poster		28 405	35 013
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 005 920	-1 104 463
ÅRETS RESULTAT		-1 005 920	-1 104 463

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	156 216 025	157 347 169
Maskiner och inventarier	13	6 086	21 014
Summa materiella anläggningstillgångar		156 222 111	157 368 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 222 111	157 368 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 581	67 287
Övriga fordringar	14	86 514	2 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 370	87 347
Summa kortfristiga fordringar		208 465	156 961
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 409 670	1 354 774
Summa kassa och bank		1 409 670	1 354 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 618 135	1 511 735
SUMMA TILLGÅNGAR		157 840 246	158 879 918

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 324 050	160 324 050
Uppskrivningsfond		6 000 000	6 000 000
Fond för yttre underhåll		1 385 073	1 385 073
Summa bundet eget kapital		167 709 123	167 709 123
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 567 013	-8 462 550
Årets resultat		-1 005 920	-1 104 463
Summa ansamlad förlust		-10 572 932	-9 567 013
SUMMA EGET KAPITAL		157 136 191	158 142 110
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		70 264	70 264
Summa långfristiga skulder		70 264	70 264
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 380	67 258
Skatteskulder		186 136	281 247
Övriga kortfristiga skulder		45 885	54 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	327 390	264 862
Summa kortfristiga skulder		633 791	667 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 840 246	158 879 918

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 034 325	-1 139 476
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 146 072	833 443
	111 747	-306 033
Erhållen ränta	25 757	38 302
Erlagd ränta	2 648	-3 289
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 152	-271 020
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 504	-24 991
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 752	-223 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 896	-519 070
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-135 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-135 903
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	0	4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	4 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	54 896	-650 973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 354 774	2 005 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 409 670	1 354 774

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väderkvarnen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,93 %
Fasader	3,48 %
Balkonger	2,49 %
Fönster	1,93 %
Stamledningar VA	2,49 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	8,70 %
Ventilation	17,40 %
El	2,49 %
Hissar	3,48 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	522 384	521 814
Hysesintäkter, lokaler	610 379	557 035
Hysesintäkter, p-platser	341 172	334 452
Övriga intäkter	23 261	21 963
Summa	1 497 196	1 435 264

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-13
Övriga intäkter	0	23 375
Återvunnen moms	224 896	0
Summa	224 892	23 362

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	38 983	37 314
Fastskötsel/städ tjänster	0	2 807
Besiktning och service	82 784	75 675
Städning	50 102	49 821
Trädgårdsarbete	0	5 211
Övrigt	0	8 994
Summa	171 869	179 823

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	4 741	68 761
Bostäder VVS	0	19 561
Soprum/miljöanläggning	0	1 559
Dörrar och lås/porttele	39 841	14 086
Ventilation	34 554	0
Hissar	5 344	17 120
Fasader	0	229 787
Balkonger	22 008	6 909
Försäkringsärende/vattenskada	93 363	26 836
Summa	199 851	384 619

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	94 281
Gård/markytor	76 213	0
Summa	76 213	94 281

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	53 473	47 482
Uppvärmning	293 630	273 021
Vatten	82 674	90 230
Sophämtning	32 067	33 995
Summa	461 844	444 728

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 923	41 547
Kabel-TV	27 303	46 386
Bredband	7 956	25 287
Fastighetsskatt	101 006	85 130
Summa	178 188	198 350

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	392 343	380 795
Programvaror	3 409	9 493
Förbrukningsmaterial	63 860	0
Revisionsarvoden	20 756	17 668
Ekonomisk förvaltning	42 008	40 278
Konsultkostnader	0	7 660
Summa	522 376	455 894

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	4 000
Övriga arvoden	0	2 965
Summa	0	6 965

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	3 289
Övriga räntekostnader	-2 648	0
Summa	-2 648	3 289

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 986 903	167 851 000
Årets inköp	0	135 903
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	167 986 903	167 986 903
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 639 734	-9 821 219
Årets avskrivning	-1 131 144	-818 515
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 770 878	-10 639 734
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 216 025	157 347 169
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 000 000</i>	<i>86 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 435 000	68 322 000
Taxeringsvärde mark	76 528 000	86 279 000
Summa	152 963 000	154 601 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	229 268	229 268
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	229 268	229 268
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-208 254	-193 326
Årets avskrivning	-14 928	-14 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-223 182	-208 254
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 086	21 014

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86 514	2 327
Summa	86 514	2 327

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 899	37 884
Försäkringspremier	11 178	36 335
Kabel-TV	9 183	0
Bredband	2 626	2 626
Förvaltning	12 484	10 502
Summa	76 370	87 347

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 380	7 912
El	4 427	4 899
Uppvärmning	38 042	40 048
Vatten	0	15 047
Förutbetalda avgifter/hyror	206 541	196 956
Summa	327 390	264 862

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Daniel Nordvaller
Sekreterare

Fredrik Malm
Ledamot

Gun Nilsson
Ordförande

Oliver Krogh Hallin
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Josefine Wiking
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.04.2026 07:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 18:15

DOCUMENT ID:

Hkfg4XdtoWx

ENVELOPE ID:

rJxNmuFsbx-Hkfg4XdtoWx

DOCUMENT NAME:

Brf Väderkvarnen 1, 769615-5873 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6705a5914e45fbe37bd70c1749fb841f139dab315627ca9a18af6272087b54cd757452dd08c2d8bc48399385fdc4a8bdc7b5eb0d2cd23aba9f27b31920209f3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Jakob Andreas Malm malm.fredrik@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:59 31.03.2026 18:43	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.45
2. Gun Elice Nilsson gun.e.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:46 31.03.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 185.137.143.221
3. Hans Thomas Daniel Nordvaller danielnordvaller@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 12:14 02.04.2026 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.71.42
4. OLIVER KROGH HALLIN oliverkroghhallin@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 17:22 02.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 185.81.111.27
5. Jenny Felicia Josefine Wiking wikingjosefine@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 07:16 04.04.2026 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.224.12

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Väderkvarnen 1

Org.nr 769615-5873

Granskning av årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Väderkvarnen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Granskningen har utförts genom genomgång av föreningens räkenskaper, årsredovisning samt övriga handlingar som bedömts relevanta. Granskningen har utförts i den omfattning som jag bedömt nödvändig för att kunna uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Granskning av styrelsens förvaltning

Jag har även granskat styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Vid min granskning har inget framkommit som ger anledning till anmärkning mot styrelsens förvaltning eller mot förslaget till disposition av föreningens resultat.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift

Josefine Wiking

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.04.2026 07:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 18:15

DOCUMENT ID:

SkxVQOKsWe

ENVELOPE ID:

B1b1VmdKiZl-SkxVQOKsWe

DOCUMENT NAME:

revisionsberattelse_brf_vaderkvarnen1_2025.docx.pdf

1 page

SHA-512:f2754d5599a0be32614bcb268f361b10188a2086c39225
7595edc13f9aa84697ba1e6ddc96d7c4eec1d1c9d067a3
fe235feb4c79d197c1b498c1282a4f6a4d06

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jenny Felicia Josefine Wi king	Signed	04.04.2026 07:15	eID	Swedish BankID
wikingjosefine@gmail.co m	Authenticated	04.04.2026 07:14	Low	IP: 77.218.224.12

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed