

Årsredovisning för

# **Brf Gamla Kvarn 7**

769604-3343

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-2         |
| Resultaträkning              | 3           |
| Balansräkning                | 4-5         |
| Noter                        | 6-8         |
| Underskrifter                | 9           |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamla Kvarn 7, 769604-3343, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begräsning i tiden.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens styrelse vald vid årsstämma 2022 har bestått av:

Ordförande: Anna Idrestam

Sekreterare: Ingemo Melin Olsson

Ledamot: Anne Lundqvist - ny invald

Ledamot: Fransisco Diaz

Ledamot: Jaana Vetikko

Valberedningen består av Christer Vilhelmsson och Lena Wallin Vilhelmsson

" Styrelsen har under räkenskapsåret 2022 haft 6 protokollförda sammanträden. Föreningen äger fastigheten Vinden 7, Norrtälje med 11 bostadslägenheter.

" En källarlokal har hyrts ut till Moovers AB fram till sista maj och från augusti hyrs lokal ut till privatperson.

" Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

" Föreningens räkenskaper har under året skötts av Birgitta Björling, BF Bok.

Händelser av betydelse under året

- Två (2) lägenheter har bytt ägare under året, Grossgårdsgatan 1E (April) och Grossgårdsgatan 1C (September)

- En gemensam städdag har utförts under året.

- Skolbygget på grannfastigheten Gustavslund har satt i gång och föreningen har haft god kontakt med byggherre Riflex samt entreprenören Lewéns. Styrelsen har inbjudits på informationsmöte samt erhåller löpande information om vad som händer

på bygget.

- Som följd av skolbygget har vi förlorat alla våra gästparkeringar. Förhandlingar har gjorts med Riflex rörande 4-5 parkeringar i slätten vid befintliga parkeringar. Ska färdigställas inom 2 år.

- Elpriset har varit en stor fråga i samhället i stort men även i föreningen. Styrelsen har löpande kommunicerat individuell elförbrukning samt elspartips till medlemmarna.

- En justering på schablonvärde för el utfördes vid halvårsskiftet för att förhindra att flertalet medlemmar skulle behöva betala in stora summor vid avstämning vid årsskiftet.

- Rensning av stuprör utfördes under hösten av anlitad entreprenör.

- Beslut taget om avgiftshöjning på 2% för lägenheterna och höjning med 25 kr för parkeringar/mån.

- Upphandling rörande 50-årig underhållsplan har utförts under nov-dec och valet föll på JL projektledning med hänsyn till pris och erbjudande.

Styrelsens arbete under året

Under året har styrelsen haft följande större frågor på sitt bord.

- Skolbygget med flertalet möten med byggherre inbegripet förhandlingar om extra parkeringsmöjligheter för föreningen.

- Genomgång av handlingar som rör lägenhets- och medlemsadministration. Kontrollerat att alla handlingar som ska finnas enligt lagkrav finns sparade och samlade för respektive lägenhet. Städat ut gamla dokument enligt GDPR.

- Sett på möjligheter att byta system för varmvattenuppvärmning samt tagit in offerter för lösning. Utefter offerter har vi räknat på lönsamhet på eventuell investering.

- Arbetat med att ta fram nya Ordnings- och trivselregler.

- Varit i kontakt med kommunen rörande gatubrunn korsningen Sveagatan/Grossgårdsgatan vilken svämmar över vid kraftiga regn. Risk för översvämning i källaren.
- Varit i kontakt med kommunen rörande möjlighet till gratis Energirådgivning. Ställt oss på kö.
- Undersökt alternativa elavtal och kikat på olika upplägg, el-portfölj som exempel.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2022 | 2021 | 2020 | Belopp i Tkr<br>2019 |
|-----------------------------------|------|------|------|----------------------|
| Nettoomsättning                   | 718  | 595  | 594  | 592                  |
| Resultat efter finansiella poster | 62   | 67   | 119  | -6                   |
| Soliditet, %                      | 78   | 78   | 77   | 77                   |

### Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Yttre reparationsfond | Balanserad vinst | Årets resultat |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|----------------|
| Vid årets början               | 11 000 000         | 336 859               | -639 015         | 66 829         |
| Omföring yttre reparationsfond |                    | 43 959                | -43 959          |                |
| Omföring av föreg års vinst    |                    |                       | 66 829           | -66 829        |
| Årets resultat                 |                    |                       |                  | 62 488         |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>11 000 000</b>  | <b>380 818</b>        | <b>-616 145</b>  | <b>62 488</b>  |

### Resultatdisposition

|                                                       | Belopp i kr     |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                 |
| balanserat resultat                                   | -616 145        |
| årets resultat                                        | 62 488          |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>-553 657</b> |
| disponeras för                                        |                 |
| avsättes till yttre reparationsfond                   | 43 959          |
| balanseras i ny räkning                               | -597 616        |
| <b>Summa</b>                                          | <b>-553 657</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 718 262                   | 594 526                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | 718 262                   | 594 526                   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 3   | -467 578                  | -361 837                  |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -34 923                   | -30 045                   |
| Personalkostnader                                 | 5   | -63 235                   | -50 209                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -32 156                   | -32 156                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | -597 892                  | -474 247                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 120 370                   | 120 279                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                                     |     | 5                         | -                         |
| Räntekostnader                                    | 6   | -57 887                   | -53 450                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | -57 882                   | -53 450                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | 62 488                    | 66 829                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | 62 488                    | 66 829                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | 62 488                    | 66 829                    |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 7   | 13 646 657        | 13 678 812        |
| Summa materiella anläggningstillgångar          |     | 13 646 657        | 13 678 812        |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                   |     | 2 000             | 2 000             |
| Summa finansiella anläggningstillgångar         |     | 2 000             | 2 000             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>13 648 657</b> | <b>13 680 812</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |     | 15 333            | 4 269             |
| Övriga fordringar                               |     | 17 161            | 6 924             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |     | 13 893            | 13 894            |
| Summa kortfristiga fordringar                   |     | 46 387            | 25 087            |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                  |     | 252 845           | 156 882           |
| Summa kassa och bank                            |     | 252 845           | 156 882           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>299 232</b>    | <b>181 969</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>13 947 889</b> | <b>13 862 781</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 11 000 000 | 11 000 000 |
| Reservfond                                   |     | 380 818    | 336 859    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 11 380 818 | 11 336 859 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -616 145   | -639 015   |
| Årets resultat                               |     | 62 488     | 66 829     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -553 657   | -572 186   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 10 827 161 | 10 764 673 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 2 389 891  | 1 840 404  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 2 389 891  | 1 840 404  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 521 901    | 1 123 910  |
| Leverantörsskulder                           |     | 44 209     | 33 669     |
| Övriga skulder                               |     | 25 735     | 20 209     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9   | 138 992    | 79 916     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 730 837    | 1 257 704  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 13 947 889 | 13 862 781 |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar             | År  |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: |     |
| -Byggnader                        | 400 |

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Årsavgifter och hyror mm

|                  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avgift lägenhet  | 464 513                   | 427 578                   |
| Avgift parkering | 16 978                    | 14 070                    |
| Hysesintäkter    | 29 780                    | 42 000                    |
| Intäkter el      | 203 609                   | 110 638                   |
| Övrigt           | 3 382                     | 240                       |
| <b>Summa</b>     | <b>718 262</b>            | <b>594 526</b>            |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                             | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation och underhåll    | 43 163                    | 13 122                    |
| El                          | 265 830                   | 170 193                   |
| Vatten och avlopp           | 65 217                    | 63 427                    |
| Renhållning och städning    | 13 200                    | 12 909                    |
| Snöröjning                  | 9 785                     | 18 375                    |
| Fastighetsavgift, -skatt    | 22 319                    | 21 299                    |
| Fastighetsförsäkring        | 24 272                    | 23 660                    |
| Internet                    | 23 792                    | 23 852                    |
| Fastighetsägarna energidekl |                           | 15 000                    |
| <b>Summa</b>                | <b>467 578</b>            | <b>361 837</b>            |

#### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

|                           | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hammarbergs Revisionsbyrå |                           |                           |
| Revisionsarvode           | 8 938                     | 8 594                     |
| <b>Summa</b>              | <b>8 938</b>              | <b>8 594</b>              |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

#### Not 5 Styrelsearvoden

|                   | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 51 192                    | 39 935                    |
| <b>Summa</b>      | <b>51 192</b>             | <b>39 935</b>             |
| Sociala kostnader | 12 043                    | 10 274                    |

#### Not 6 Räntekostnader

|                        | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, lån    | 57 583                    | 53 433                    |
| Räntekostnader, övriga | 304                       | 17                        |
| <b>Summa</b>           | <b>57 887</b>             | <b>53 450</b>             |

#### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 14 323 305        | 14 323 305        |
|                                         | 14 323 305        | 14 323 305        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -644 493          | -612 337          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -32 155           | -32 156           |
|                                         | -676 648          | -644 493          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>13 646 657</b> | <b>13 678 812</b> |
| Taxeringsvärde byggnader:               | 13 616 000        | 10 980 000        |
| Taxeringsvärde mark:                    | 3 881 000         | 3 673 000         |
| Vid årets slut                          | 17 497 000        | 14 653 000        |



**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                                      | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas<br>efter mer än fem år efter balansdagen | 2 389 891        | 1 840 404        |
|                                                                                      | <b>2 389 891</b> | <b>1 840 404</b> |

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

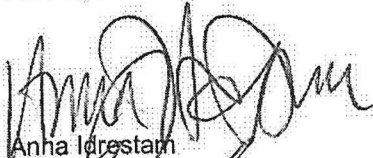
|                        | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 971 000        | 5 971 000        |
|                        | <b>5 971 000</b> | <b>5 971 000</b> |

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

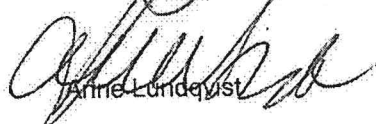
|                                          | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|------------------------------------------|----------------|---------------|
| Beräknad räntekostnad                    | 4 779          | 2 908         |
| Reservation bokslut och revisionskostnad | 10 000         | 10 000        |
| Förutbetalda hyror och avgifter          | 63 299         | 47 237        |
| Beräknads elkostnad                      | 51 129         | 19 771        |
| Snöjröjning                              | 9 785          |               |
|                                          | <b>138 992</b> | <b>79 916</b> |

## Underskrifter

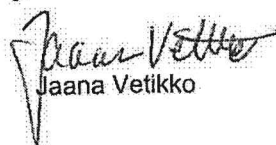
Norrtälje 2023-05-04

  
Anna Idrestam

2023

  
Anne Lundqvist

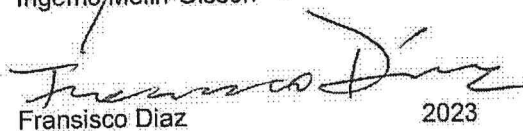
2023

  
Jaana Vetikko

2023

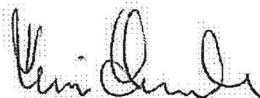
  
Ingemo Melin-Olsson

2023

  
Fransisco Diaz

2023

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-04



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

### Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma