

Brf Kvarnens
Org nr 769627-3783

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Katarina Sohrabi	Ordförande	2026
Carina Koch	Ledamot	2025
Sten-Kenneth Eklund	Ledamot	2025
Jimmy Ernving	Suppleant	2025
Ann-Sofie Stolperud	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden och ett konstituerande efter stämman. Föreningen har haft en extra stämma (2024-07-14) för beslut om nyttjande av tomt på baksidan av huset samt utformning av staket mellan medlemmars tomtar.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-30.

Föreningens styrelse har sitt säte i Bålsta , Håbo Kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Christina Granath och Malin Granath Fredriksson till revisorsuppleant .

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Håbo Bålsta 2:248, Bålsta, Håbo Kommun. Fastigheten är en byggnadskropp i ett plan innehållandes 10 st bostäder och 1 st lokal och är uppförd 1963, ombyggd 1992. Värdeår 1963.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2073.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen uthyres.

Föreningen har 11 p-platser

Total boyta 512,5 m², lokalyta 12 m². Sammanlagd yta: 524,5 m².

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Söderbergs Partners.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fr.o.m. 2024-01-01 höjt avgifterna med 10% för bostadsrätterna och 10 % för lokal.
Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en OVK samt rengjort taken.
Nya stadgar beslutades och registrerades hos Bolagsverket

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	554 448	499 618	446 590	445 946
Resultat efter finansiella poster	kr	-82 099	-160 565	-184 035	-18 433
Soliditet	%	47	48	49	51
Likviditet	%	216	231	287	400
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	993	903	821	821
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	993	903		
Skuldsättning per kvm	kr	5 310	5 364	5 419	5 469
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 434	5 490	5 546	5 597
Energikostnad per kvm	kr	257	198	282	251
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,5	6,1	6,8	6,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,5	6,1		
Sparande per kvm	kr	146	187	neg	182
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,89	88,53		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, värme, vatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till astighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning med 10 % på bostadsrätter och lokal. Föreningen har också upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig på 50 år som styrelsen ska arbeta efter. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2073.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insats</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	3 207 225	0	200 803	-563 946	-160 565
Reservering till yttre fond			60 000	-60 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-144 863	144 863	
Balansering av föregående års resultat				-160 565	160 565
Årets resultat					-82 099
Belopp vid årets utgång	3 207 225	0	115 940	-639 648	-82 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-639 648
Årets resultat	-82 099
	-721 747

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	116 600
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-64 375
I ny räkning balanseras	-773 972
	-721 747

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-82 099
Dispositioner	-52 225

Årets resultat efter dispositioner	-134 324
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	168 165
---	---------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

554 448

499 618

Övriga rörelseintäkter

0

23 498

Summa rörelseintäkter

554 448

523 116

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-260 221

-273 614

Periodiskt underhåll

5

-64 375

-144 863

Övriga externa kostnader

6

-82 505

-41 257

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-94 421

-113 831

Summa rörelsekostnader

-501 522

-573 565

Rörelseresultat

52 926

-50 449

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

3 890

3 332

Räntekostnader

-138 915

-113 448

Summa finansiella poster

-135 025

-110 116

Resultat efter finansiella poster

-82 099

-160 565

Årets resultat

-82 099

-160 565

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-82 099

-160 565

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

64 375

144 863

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-116 600

-60 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-134 324

-75 702

Brf Kvarnens 769627-3783			6(14)
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 196 357	5 290 778
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 196 357	5 290 778
Summa anläggningstillgångar		5 196 357	5 290 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	117	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 873	12 148
Klientmedel i SHB		289 944	300 263
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		302 934	312 526
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 976	5 555
<i>Summa kassa och bank</i>		1 976	5 555
Summa omsättningstillgångar		304 910	318 081
Summa tillgångar		5 501 267	5 608 859

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

3 207 225

3 207 225

Fond för yttre underhåll

115 940

200 803

Summa bundet eget kapital

3 323 165

3 408 028

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-639 648

-563 946

Årets resultat

-82 099

-160 565

Summa fritt eget kapital

-721 747

-724 511

Summa eget kapital

2 601 418

2 683 517

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

2 787 512

2 816 180

Leverantörsskulder

28 294

16 982

Skatteskulder

1 301

1 862

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

82 742

90 318

Summa kortfristiga skulder

2 899 849

2 925 342

Summa eget kapital och skulder

5 501 267

5 608 859

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	52 926	-50 449
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	94 421	113 831

Erhållen ränta	3 890	3 332
Erlagd ränta	-138 915	-113 448

	12 322	-46 734
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-727	311
Ökning/minskning leverantörsskulder	11 312	-7 046
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-8 137	8 041

Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 770	-45 428
---	---------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-28 668	-28 824
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28 668	-28 824
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	-13 898	-74 252
Likvida medel vid årets början	305 818	380 069

Likvida medel vid årets slut	291 920	305 817
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,32%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning med 10 % på bostadsrätter och lokal.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	509 460	463 140
Hyror parkering	28 600	30 780
Övriga hyresintäkter	5 064	4 440
Övriga hyrestillägg	3 000	0
Övriga intäkter	8 544	10 518
Brutto	554 668	508 878
Övriga vakanser hyresförluster	-220	-9 260
Summa nettoomsättning	554 448	499 618

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni. Avgift för p-plats debiteras medlemmar separat.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	40 821	59 236
Reparationer, löpande underhåll	10 597	18 200
Elavgifter	71 674	67 793
Vatten och avlopp	63 140	36 325
Renhållning	31 725	51 341
Försäkringar	25 624	24 488
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 640	16 230
Summa driftskostnader	260 221	273 613

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Stamspolning	0	144 863
OVK	8 125	0
Takrengöring/underhåll	56 250	0
Summa periodiskt underhåll	64 375	144 863

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	1 142	0
Förbrukningsinventarier	5 838	0
Kontorsmaterial	544	0
Porto	115	0
Föreningsmöten	0	64
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 290	31 970
Övriga förvaltningskostnader	11 986	5 133
Konsultarvoden	25 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 090	4 090
Summa övriga externa kostnader	82 505	41 257

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01 -2024-12-31</u>	<u>2023-01-01 -2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 844	3 319
Övriga ränteintäkter	46	13
Summa finansiella intäkter	<u>3 890</u>	<u>3 332</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 904 985	4 904 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 904 985	4 904 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-715 805	-601 974
Årets avskrivningar	-94 421	-113 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-810 226	-715 805
Utgående planenligt värde	<u>4 094 759</u>	<u>4 189 180</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 101 598	1 101 598
Utgående planenligt värde	1 101 598	1 101 598
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>5 196 357</u>	<u>5 290 778</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 767 000	4 767 000
Taxeringsvärde mark	2 067 000	2 067 000
	<u>6 834 000</u>	<u>6 834 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 800 000	6 800 000
Lokaler	34 000	34 000
	<u>6 834 000</u>	<u>6 834 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	117	115
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>117</u>	<u>115</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	4,90	3 mån rörlig	972 500
SHYP	4,75	3 mån rörlig	673 906
SHYP	4,90	3 mån rörlig	1 141 106
Summa skulder till kreditinstitut			2 787 512
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-28 616
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 758 896
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 644 432

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	2 197 810	2 197 810
Summa ställda säkerheter	2 197 810	2 197 810

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Katarina Sohrabi
Ordförande

Carina Koch
Ledamot

Sten-Kenneth Eklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektronsika signatur.

Christina Granath
Revisor

Deltagare

KATARINA SOHRABI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-26 16:38:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Katarina Sohrabi

Katarina Sohrabi

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.100.127.35

CARINA KOCH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-26 16:40:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA CARINA KOCH

Carina Koch

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.117.239

JIMMY ENVING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-26 09:46:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jimmy Björn Ernving

Jimmy Enving

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.78.177

KENNETH EKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-03 10:24:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sten-Kenneth Eklund

Kenneth Eklund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.71.22.207

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-26 17:23:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-SOFIE STOLPERUD

Ann-Sofie Stolperud

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.100.127.48

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 07:36:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINA GRANATH

Christina Granath

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.100.127.40