



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kvarnvingen 5 och 11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kvarnvingen 5 och 11 med säte i LUND org.nr. 769609-1789 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lund Kvarnvingen 5, Lund Kvarnvingen 11	2003-01-08	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 204
Totalt 17 objekt		1 204

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 7 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Åslund	Ordförande
Kerstin Wadle	Ledamot
Eva Bergdahl	Ledamot
Anders Oskar Carlberg	Ledamot
Johan Grenthe	Ledamot
Jesper Montan	Suppleant
Tilde Widegren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter i styrelsen.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Morgan Nilsson.

Valberedning har varit: Niklas Spångberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året inte förändrats.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad samt att internetavgiften höjdes med 100kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Kommunen har fått renovera avloppsrör i gatan utanför 12. Brand inspektion har genomförts. Varje lägenhet skall ha fungerande brandvarnare och bör även ha brandsläckare och brandfilt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2019 genomfördes följande underhåll:

Nya dörrar till trapphus Pilegatan 12 A och B

Brandkontroll av samtliga kakelugnar på Pilegatan 12 A och B (2 st kakelugnar fick eldningsförbud: dels i lgh nr 7 och dels i lgh nr 5)

Plåt vid balkonggolvet mot fasad har monterats på samtliga 4 balkonger på Pilegatan 12 A och B

Under 2020 genomfördes följande underhåll:

Påpekande vid OVK har åtgärdats enligt nedan:

- Rensning av frånluftsdon och injustering, samt 1 st ny spiskåpa på Pilegatan 10
- Montering av ytterligare ventiler i 2 st lägenheter på Pilegatan 12 A och B

Loftgångens stålkonstruktion på Pilegatan 10 har renoverats enligt nedan:

- Rostiga svetsskarvar/infästningar har slipats och rostskyddsbehandlats
- Handledare till loftgången har ytbehandlats

Fönstren på Pilegatan 10 har renoverats/målats av berörda medlemmar och av Otto Magnussons AB (lagning understycke i en karm)

Fönstren på Pilegatan 12 har renoverats: smörjning, nya beslag, någon fönsterruta utbytt

Under 2021 har följande underhåll genomförts:

Målat taket på båda fastigheterna
Målning av rännor och stuprör, Pilegatan 10
Renoverat styrsystemet för värmen, Pilegatan 10
Renovering ytterbelysning, Pilegatan 10, installation av astronomiskt ur
Inkoppling av ny utomhusarmatur, Pilegatan 10
Renovering av trapphusbelysning, Pilegatan 12, bl a ny trappautomat
Muren vid uteplatsen har renoverats av medlem.
Montering av gallerfönster vid källarfönster.

Under 2022 har följande underhåll genomförts:

Golvvärmen på Pilegatan 10 reparerades.

Under 2023 har följande underhåll genomförts:

Spolning/filmning/sugning av gatubrunn/spillavlopp Pilegatan 10 och 12
Relining av spillavlopp Pilegatan 12
Ingått avtal med Rentokil om skadedjursbekämpning; 4 besök per år

Under 2024 har följande underhåll genomförts:

Murgrönan vid väggen in mot grannföreningen, utanför tvättstugan Pilegatan 12 A, har tagits ner med gott resultat.
Fuktmätningar har gjorts i lägenheter i A uppgången Pilegatan 12. Dels där fukt har visat sig på väggen ut mot Pilegatan samt mot väggen där murgrönan satt. Underhåll av balkonger mot Pilegatan har genomförts för att åtgärda fukten som uppmättes i fasaden.
En tvättmaskin och torktumlaren tvättstuga Pilegatan 12 har bytts ut.
Torkskåpen i båda tvättstugorna har bytts ut
Läckande avloppsrör i källaren Pilegatan 10 har bytts ut.
Spolning av brunn i källaren Pilegatan 10 samt i portgången till Pilegatan 12 har genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Föreningen har inte planerat några större åtgärder under det kommande året. Underhållsplanen från 2019 skall revideras under året och beslut för de kommande åren tas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	165	271	275	237	143
Skuldsättning, kr/kvm	3 259	3 333	3 405	3 475	3 543
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 259	3 333	3 405	3 405	3 543
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	246	251	219	227	207
Årsavgifter, kr/kvm	816	816	801	786	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	92	93	90	93
Totala intäkter, kr/kvm	840	845	816	805	781
Nettoomsättning, tkr	1 012	1 004	983	969	940
Resultat efter finansiella poster, tkr	-424	63	72	37	-81
Soliditet, %	66	67	66	65	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgiften ingår ej el.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader för planerat underhåll och reparationer.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen tagit ställning till att det finns ett behov för framtida avgiftshöjningar. För att undvika framtida förluster har föreningen per 2025-01-01 höjt avgifterna med 2% samt att följa budget och eventuellt upprätta en 10-årsprognos för framtida avgiftshöjningar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen har beslutat om att upprätta en ny underhållsplan. Kommande planerade underhåll kommer finansieras med lån och med anledning av detta förväntas årsavgifterna höjas. Styrelsen jobbar dock aktivt med att hålla kostnaderna nere och tar ställning till att fokusera på att åtgärda de underhåll som krävs.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 842 147	0	0	7 842 147
Upplåtelseavgifter, kr	1 348 138	0	0	1 348 138
Underhållsfond, kr	407 163	0	-301 412	105 750
S:a bundet eget kapital, kr	9 597 448	0	-301 412	9 296 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 250 285	62 525	301 412	-886 347
Årets resultat, kr	62 525	-62 525	-423 562	-423 562
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 187 760	0	-122 150	-1 309 909
S:a eget kapital, kr	8 409 688	0	-423 562	7 986 126

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 62 700 kr samt ianspråktagande skett med 364 112 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 187 760
Årets resultat, kr	-423 562
Reservation till underhållsfond, kr	-62 700
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	364 112
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 309 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 309 910
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 011 520	1 003 768
Övriga rörelseintäkter		0	13 020
Summa Rörelseintäkter		1 011 520	1 016 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 026 335	-571 276
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 566	-32 490
Personalkostnader	Not 5	-8 596	-8 596
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-258 263	-263 253
Summa Rörelsekostnader		-1 341 761	-875 615
Rörelseresultat		-330 240	141 172
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 990	6 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 312	-84 671
Summa Finansiella poster		-93 322	-78 647
Resultat efter finansiella poster		-423 562	62 525
Resultat före skatt		-423 562	62 525
Årets resultat		-423 562	62 525

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	11 168 704	11 426 967
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 168 704	11 426 967
Summa Anläggningstillgångar		11 168 704	11 426 967

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	20 212	18 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	33 237	29 334
Summa Kortfristiga fordringar		53 449	47 969

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	955 287	1 149 770
Summa Kassa och bank		955 287	1 149 770
Summa Omsättningstillgångar		1 008 736	1 197 739

Summa Tillgångar		12 177 441	12 624 706
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 190 285	9 190 285
Fond för yttre underhåll	105 750	407 163
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 296 036	9 597 448

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-886 347	-1 250 285
Årets resultat	-423 562	62 525
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 309 910	-1 187 760

Summa Eget kapital**7 986 126****8 409 688**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 530 092	2 672 382
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 530 092	2 672 382

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 394 290	1 341 023
Leverantörsskulder		95 821	32 604
Skatteskulder		1 871	1 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	169 240	167 835
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 661 223	1 542 636

Summa Skulder**4 191 315****4 215 018****Summa Eget kapital och skulder****12 177 441****12 624 706**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-330 240	141 172
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	258 263	263 253
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	258 263	263 253
Erhållen ränta	20 990	101
Erlagd ränta	-104 956	-84 969
Övriga poster	0	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-155 945	319 686
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 480	-14 627
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 965	14 805
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	50 485	178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 459	319 864
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-124 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-124 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-89 023	-86 158
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-89 023	-86 158
Årets kassaflöde	-194 482	108 956
Likvida medel vid årets början	1 149 770	1 040 813
Likvida medel vid årets slut	955 287	1 149 770



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	933 600	933 600
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	48 960	48 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	17 766	18 144
	Övriga primära intäkter	11 194	3 064
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 011 520	1 003 768
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 011 520	1 003 768

I årsavgifter ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Reparationer	-156 266	-73 860
	Planerat underhåll	-364 112	0
	El	-47 753	-51 517
	Uppvärmning	-206 954	-212 869
	Vatten	-41 546	-37 716
	Sophämtning	-22 339	-23 424
	Fastighetsförsäkring	-9 429	-11 287
	Kabel-TV och bredband	-84 142	-81 446
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 710	-27 003
	Förvaltningsavtalskostnader	-61 367	-52 153
	Övriga driftkostnader	-4 715	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 026 335	-571 276
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 474	-5 113
	Extern revision	-18 625	-13 250
	Övriga förvaltningskostnader	-21 468	-14 127
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 566	-32 490
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Löner och övriga ersättningar	-7 800	-7 800
	Sociala avgifter	-796	-796
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-8 596	-8 596
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-258 263	-263 253
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-258 263	-263 253

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 084 754	11 960 004
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 807 777	2 807 777
	Årets investeringar	0	124 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 892 531	14 892 531
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 465 564	-3 202 311
	Årets avskrivningar	-258 263	-263 253
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 723 827	-3 465 564
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 168 704	11 426 967
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 464 000	12 464 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	28 064 000	28 064 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 575 000	8 575 000
	Varav i eget förvar	0	-1 307 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 575 000	7 268 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	20 212	18 635
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	20 212	18 635
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	6 013	2 871
	Upplupna ränteintäkter	5 794	5 794
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 430	20 669
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	33 237	29 334
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	955 287	649 770
	Bankkonto 2	0	500 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	955 287	1 149 770

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Skåne AB	3,48%	2025-03-30	1 252 000	24 000
Sparbanken Skåne AB	1,94%	2025-02-10	1 107 290	28 000
Sparbanken Skåne AB	2,18%	2027-01-30	1 565 092	35 000
			3 924 382	87 000
Långfristig del			1 530 092	
Nästa års amortering av långfristig skuld			35 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 359 290	
Kortfristig del			2 394 290	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			87 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			348 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,53%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	91 699	93 237
Upplupna räntekostnader	23 313	13 958
Övriga upplupna kostnader	54 228	60 640
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	169 240	167 835

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnvingen 5 och 11, org.nr. 769609-1789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnvingen 5 och 11 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnvingen 5 och 11 för

räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kvarnvingen 5 och 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ÅSLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:55:00



JOHAN GRENTHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:45:23



EVA BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 06:22:58



KERSTIN WADLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:58:06



ANDERS OSKAR CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:45:40



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:02:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kvarnvingen 5 och 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:29:13



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.