

Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Upplands Väsby

Org.nr: 769617-4635

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Upplands Väsby, organisationsnummer 769617-4635, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Upplands Väsby.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2013.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Céline Andrea Sund Stöldal
Ledamot	Märta Rose-Marie Ström
Ledamot	Anna Helena Bergman
Ledamot	Jonas Holmström
Suppleant	Malin Nomelius
Suppleant	Peter Palsamäki

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Johan Wahlström
	BRF Revisorerna

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marie Andersson och Anna Nordling.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-03-20.

Vid extrastämman beslutades om ändring av stadgarna.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme
Vatten och sopor
Vinterunderhåll & sophämtning
Värmestyrning
Hyresrätter
TV och bredband
El
Brandskydd
Vatten & avlopp
Städning av trapphusen
Störningsjour
Bostadsrättsorganisation
Försäkring

Leverantör

ABRF Fastighetsförvaltning AB
Sthlm Exergi
Upplands-Väsby Kommun
Mälardalens Gräv & Frakt AB
Kiona
Hyresgästföreningen
Tele2
E.ON
Brandsäkra
Swoosh
AMK Städservice
Great Security Sverige AB
Bostadsrätterna
Trygg Hansa (t.o.m. 2024-11-30), Gjensidige (f.r.o.m. 2024

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: VILUNDA 1:256.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.
Bytte från Trygg Hansa till Gjensidige från och med 2024-12-01.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1949-1950

Totalyta (m²): 3 225

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	11
2 rok	27
3 rok	16
Summa	54

Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	1
3 rok	1
Summa	3

Totalt antal bostadslägenheter: 57

Lokaler
upplåtna med hyresrätt

	Antal
	7

Garage och P-platser

	Antal platser
	30

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplan har upprättats med SUSTEND 2023-01-18

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Portbyte	2024	
Fasadreparation	2024	Kan ej utföras pga rivn, grannfastighet
Relining	2023-2024	Klart 2024
Stamspolning centralv. 11b	2023	Pga stopp i rör
Markarbete	2023	
Lagning av brandvägg	2023	Spricka i brandväggen+dörr reparerades.
Byte av kablar undercentralen+armaturer	2023	Felaktiga kablar i tyg som behövde bytas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reliningen påbörjades 2023 men blev klar februari 2024.
Portbyte i båda husen.
Torktumlarna byttes ut.
Nya stadgar röstades igenom på årsmötet och godkändes av bolagsverket.
Trädgårdsgrupp startades upp, för att gemensamt ta ansvar för utomhusmiljön.

Föreningen beslutade att gruppanslutning skulle ingå i avgiften, vilket gäller från 2024-08-01.

Försäkring

Byte från Trygg Hansa till Gjensidige från och med 2024-12-01.

Medlemsinformation

68 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 69

69 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen, kr				
Nettoomsättning, tkr	2 600	1 797	1 682	1 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 015	- 2 410	- 996	- 884
Soliditet ¹ , %	71	71	71	72
Föreningen, %				
Räntekänslighet	5.6	8.9	11	11
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	79	74	75
Bostadsrätten, kr				
Skuldsättning / kvm totalyta	3 859	3 876	4 341	4 732
Energikostnad / kvm	272	242	225	219
Sparande / kvm	-494	-616	-178	-143
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	720	460	410	404
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 060	4 078	4 568	4 568
¹ eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 944 823	8 658 686	1 106 403	- 8 486 035	- 2 410 061	35 813 816
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			82 000	-82 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 077 032	1 077 032		0
Balanseras i ny räkning				- 2 410 061	2 410 061	0
Årets resultat					- 2 014 760	- 2 014 760
Belopp vid årets utgång	36 944 823	8 658 686	111 371	- 9 901 064	- 2 014 760	33 799 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 901 064
Årets resultat	- 2 014 760
Totalt	- 11 915 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 111 371
Balanseras i ny räkning	- 12 104 453
Totalt	- 11 915 824

STYRELSENS YTTRANDE

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnads massa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Föreningen har under räkenskapsåret stora underhållskostnader.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 600 463	1 796 586
Övriga rörelseintäkter		1 623	50
Summa Rörelseintäkter		2 602 086	1 796 636
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-3 323 522	-2 818 757
Administration och förvaltning	4	-240 525	-283 852
Personalkostnader	5	-97 230	-78 953
Avskrivningar		-422 066	-422 066
Summa Rörelsekostnader		-4 083 343	-3 603 628
RÖRELSERESULTAT		-1 481 257	-1 806 992
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	104 651	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 154	-603 126
Summa Finansiella poster		-533 503	-603 069
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 014 760	-2 410 061
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 014 760	-2 410 061
ÅRETS RESULTAT		-2 014 760	-2 410 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	42 175 459	42 597 525
Summa materiella anläggningstillgångar		42 175 459	42 597 525
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 175 459	42 597 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	237 619	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 601	166 859
Kundfordringar		529 465	474 634
Summa kortfristiga fordringar		961 685	641 594
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 502 810	6 877 033
Summa kassa och bank		4 502 810	6 877 033
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 464 495	7 518 627
SUMMA TILLGÅNGAR		47 639 954	50 116 152

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		45 603 509	45 603 509
Fond för yttre underhåll		111 371	1 106 403
Summa bundet eget kapital		45 714 880	46 709 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 901 064	-8 486 035
Årets resultat		-2 014 760	-2 410 061
Summa fritt eget kapital		-11 915 824	-10 896 096
SUMMA EGET KAPITAL		33 799 056	35 813 816
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 444 000	12 500 000
Leverantörsskulder		281 636	663 609
Skatteskulder		205 063	198 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	910 199	939 991
Summa kortfristiga skulder		13 840 898	14 302 336
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 840 898	14 302 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 639 954	50 116 152

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 481 257	-1 806 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	422 066	422 066
Summa	-1 059 191	-1 384 926
Erhållen ränta	104 651	57
Erlagd ränta	-638 154	-603 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 592 694	-1 987 995
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-320 092	-119 281
Förändring av rörelseskulder	-405 437	599 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 318 223	-1 507 967
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av banklån	-56 000	-1 500 000
Försäljning hyresrätt	0	1 750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 000	250 000
Årets kassaflöde	-2 374 223	-1 257 967
Likvida medel vid årets början	6 877 033	8 134 999
Likvida medel vid årets slut	4 502 810	6 877 033

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2 206 849	1 410 889
----------	-----------	-----------

Hyresintäkter

Bostäder	206 214	193 098
Lokaler	66 835	105 204
Garage och p-platser	103 500	76 440
Övriga hyresintäkter	2 190	0

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 058	7 013
Avgift andrahandsupplåtelse	0	3 942
Övriga intäkter	2 817	0

Totalt nettoomsättning

2024	2023
378 739	374 742
14 875	10 955
2 600 463	1 796 586

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	89 272	83 791
Uppvärmning	595 739	542 686
Vatten och avlopp	192 170	153 019
Sophämtning	95 992	56 306

973 173 835 802

Funktionell anläggningservice

Brandskydd	28 693	23 685
------------	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	105 475	100 654
Trädgårdsskötsel	2 357	6 781
Snöröjning/sandning	118 170	91 065
Bevakningskostnader	4 604	7 033
Övriga köpta tjänster	24 069	18 800

254 675 224 333

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	104 098	52 449
-------------------	---------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	179 797	165 498
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	103 700	101 363

283 497 266 861

Reparationer

Reparationer	221 175	338 595
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	1 458 211	1 077 032
-----------	-----------	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

3 323 522 2 818 757

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	6 380	6 936
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	79 732	73 458
Extra ekonomisk förvaltning	52 021	25 335

131 753 98 793

Revision

Revisionsarvode	12 500	18 875
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	24 637	15 305
Konsultarvode	12 500	103 125
Bankkostnader	4 578	5 783
Hyra lokal	33 353	0
Övriga kostnader	14 823	35 035

89 892 159 248

Totalt administration och förvaltning

240 525 283 852

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	75 000	65 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	22 230	13 953
Totalt personalkostnader	97 230	78 953

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Skattefria ränteintäkter	0	57
Övriga ränteintäkter	104 651	0
	104 651	57
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	104 651	57

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 523 795	20 523 795
Summa:	20 523 795	20 523 795

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	46 528 552	46 528 552
Utgående anskaffningsvärden	46 528 552	46 528 552
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 931 027	- 3 508 961
Årets avskrivningar	- 422 066	- 422 066
Utgående avskrivningar	-4 353 093	-3 931 027
Utgående redovisat värde	42 175 459	42 597 525
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 948 000	28 948 000
Taxeringsvärde mark	14 931 000	14 931 000
	43 879 000	43 879 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	28 200 000	28 200 000
Lokaler	748 000	748 000
Bostadsmark	14 600 000	14 600 000
Lokalmark	331 000	331 000
	43 879 000	43 879 000

Not 9. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Trygg-Hansa	183 136	0
Avräkningskonto ABRF	54 369	0
Skattekonto	114	101
Summa	237 619	101

Not 10. Skulder till kreditinstitut

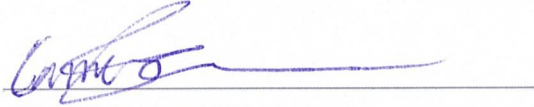
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-04-29	3,85 %	6 963 250	7 000 000
SBAB	2025-05-28	3,54 %	5 480 750	5 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 444 000	12 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 444 000	-12 500 000
			0	0

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

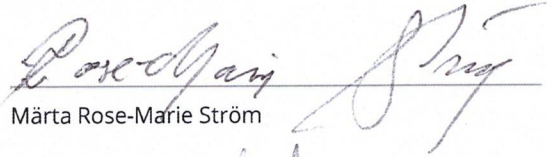
	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	644 482	665 129
Upplupen räntekostnad	61 009	85 807
Upplupet revisionsarvode	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader	192 708	177 055
Summa	910 199	939 991

Underskrifter

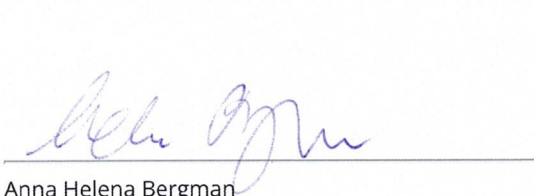
Signerat enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.



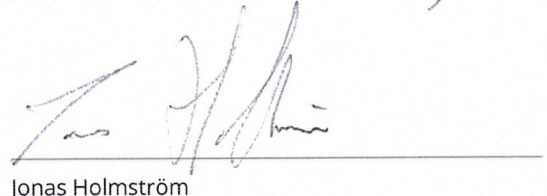
Céline Andrea Sund Stöldal



Märta Rose-Marie Ström

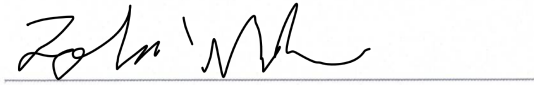


Anna Helena Bergman



Jonas Holmström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.



BRF Revisorerna
Johan Wahlström