

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Kaffekvarnen 4

769623-5006

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsförening Kaffekvarnen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Kaffekvarnen 4, bildad 2011-07-27, förvärvade 2013-01-04 tre fastigheter med adress Stenkullevägen 8-42 i NYKVARN. Varje fastighet innehåller sex lägenheter, totalt 18 stycken, varav samtliga 18 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 1 080 kvm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighetens taxeringsvärde är 26 298 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 12 006 000 kronor. Fastigheten omfattar en total yta om 7 931 m² och är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Föreningen äger fastigheten.

Föreningens hemsida, www.kaffekvarnen4.nu, ska ses över för att kunna informera medlemmarna om pågående aktiviteter. Även mäklare och hugade spekulanter kan hitta information via hemsidan.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB och den tekniska förvaltningen sköts av medlemmarna.

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan men arbetar enligt en 10-årig verksamhetsplan som omfattar:

Utöka parkeringsplatserna

Se över belysningen inom förenings område

Undersöka möjligheterna till att installera ladd stationer för el bilar

Carportar

Elstolpar till varje parkeringsplats

Under 2025 planeras:

-Föreningen kommer att se över samtliga tak, stup/hängrännor

-Målning/markering av parkeringsplatserna

-Målning av förrådsdörrar och friggeboden

Ordinarie stämma hölls 2024-05-05. Styrelsens sammansättning har varit enligt följande:

Laila Starring	Ordförande
Britta Hedéer Ramde	Vice ordförande
Sara Fäldt	Sekreterare
Ove Brandt	Ledamot
Agneta Åslund	Suppleant
Kerstin Höög	Suppleant

Revisor: Annelie Frank Revisorssuppleant: Ann-Carina Svensson

Valberedning utsågs ej.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Vattenläcka i lägenhet nr 17 hus 40

Orsak: Felmontering av en krage runt skorstenen. Föreningen hade 4 år kvar på garanti från företaget Telje Villaservice som tyvärr har gått i konkurs. Föreningens försäkringsbolag IF täcker inte en vattenskada som kommer uppifrån (himlen). Det samma gäller lägenhetsinnehavarens försäkringsbolag. Den kostnaden får föreningen ta.

-Ny parkeringsplats

Orsak: ett skadat träd som var tvunget att tas bort p.g.a. fallrisk över parkerade bilar.

-Förtydligat den nedre gästparkeringen

Orsak : Hus 34:as parkeringsplats var ofta blockerad av gäster därför flyttades en sugga till höger.

-Nytt trädäck utanför friggeboden

Orsak: Golvet var ruttet

-Föreningen erbjöd medlemmarna att få hjälp med bortforsling av trädgårdsavfall inför vintern

Orsak: Alla har inte tillgång till bil, vi har även äldre medlemmar i föreningen.

Medlemsinformation

Ingen lägenhet har överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 26 personer och vid årets slut till 26 personer.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	626	613	648	606
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-171	-260	-53	-424
Soliditet (%)	95,7	83,1	83,2	83,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	560	514	529	489
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	426	1 882	1 952	1 968
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	426	1 829	1 844	1 859
Sparande per kvm (kr/kvm)	13	-15	104	81
Räntekänslighet (%)	0,8	3,7	3,7	4,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	6	9	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,4	87,6	82,6	82,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen har sedan 2024 ingen energikostnad

Upplysning vid förlust

Föreningen upplät i slutet av 2023 den sista kvarvarande hyresrätten med bostadsrätt. Under mars 2024 användes 1,5 miljoner kronor av intäkten för att amortera på föreningens lån. Amorteringen medför en beräknad besparing om cirka 70 000 kronor i minskade räntekostnader per år för närvarande och ger föreningen goda förutsättningar att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt tack vare den genomförda amorteringen. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen för att i tid kunna avgöra om avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 463 500	1 563 902	139 068	-1 750 549	-259 879	10 156 042
Upplåtelse bostadsrätt	426 500	1 180 000				1 606 500
Reservering Fond för yttre underhåll			26 298	-26 298		0
Disposition av föregående års resultat:				-259 879	259 879	0
Årets resultat					-171 040	-171 040
Belopp vid årets utgång	10 890 000	2 743 902	165 366	-2 036 726	-171 040	11 591 502

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 036 726
årets förlust	-171 040
Totalt	-2 207 766

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	31 518
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-14 300
i ny räkning överföres	-2 224 984
Totalt	-2 207 766

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	626 122	613 401
Övriga rörelseintäkter		1 138	2 888
Summa rörelseintäkter		627 260	616 289
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-549 176	-577 034
Personalkostnader	4	-35 089	-29 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 334	-165 489
Summa rörelsekostnader		-754 599	-771 753
Rörelseresultat		-127 339	-155 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 701	-104 418
Summa finansiella poster		-43 701	-104 415
Resultat efter finansiella poster		-171 040	-259 879
Årets resultat		-171 040	-259 879

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	11 033 938	11 168 781
Inventarier, verktyg och installationer	6	380 734	319 325
Summa materiella anläggningstillgångar		11 414 672	11 488 106

Summa anläggningstillgångar

11 414 672

11 488 106

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 030	1 806
Övriga fordringar		166	544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 322	44 477
Summa kortfristiga fordringar		55 518	46 827

Kassa och bank

Kassa och bank		647 817	691 998
Summa kassa och bank		647 817	691 998

Summa omsättningstillgångar

703 335

738 825

SUMMA TILLGÅNGAR

12 118 007

12 226 931

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 890 000	10 463 500
Upplåtelseavgifter	2 743 902	1 563 902
Fond för yttre underhåll	165 366	139 068
Summa bundet eget kapital	13 799 268	12 166 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 036 726	-1 750 549
Årets resultat	-171 040	-259 879
Summa fritt eget kapital	-2 207 766	-2 010 428

Summa eget kapital

11 591 502 10 156 042

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut	444 400	1 975 800
Summa långfristiga skulder	444 400	1 975 800

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	15 700	0
Leverantörsskulder	1 750	26 589
Skatteskulder	3 032	6 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 623	61 554
Summa kortfristiga skulder	82 105	95 089

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 118 007 12 226 931

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-171 040	-259 879
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	170 334	165 489
Förändring skatteskuld	-3 536	267

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-4 242 -94 123

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 224	-1 806
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 845	-871
Förändring av leverantörsskulder	-24 839	23 589
Förändring av kortfristiga skulder	69	886

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-38 081 -72 325

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-96 900	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-96 900 0

Finansieringsverksamheten

Insatser och upplåtelseavgifter	1 606 500	178 500
Amortering av lån	-1 515 700	-15 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

90 800 162 800

Årets kassaflöde

-44 181 90 475

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	691 998	601 523
Likvida medel vid årets slut	647 817	691 998

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Reservering till Fond för yttre underhåll görs årligen enligt stadgarna med minst 0,1 % av gällande taxeringsvärde.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som löper med 3-månaders ränta, redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Månadsavgifter bostäder	604 422	539 784
Hysesintäkter bostäder	0	28 685
Hysesintäkter parkering	21 700	20 600
Intäkter kabel-tv och internet	0	24 332
Summa nettoomsättning	626 122	613 401

I föreningens årsavgifter ingår kabel-tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	0	-1 398
Kabel-Tv	-24 690	-26 172
Bredband	-984	-4 680
Vatten & avlopp	-90	-4 736
Sophämtning	-29 526	-29 525
Snöröjning	-90 038	-52 375
Reparation & underhåll lokaler	-2 579	-74 457
Trädgård	-44 245	-22 469
Övriga lokalkostnader	0	-18 990
Övr förbrukningsinventarier	-2 338	-748
Reparation och underhåll bostäder	-76 651	-2 159
Planerat underhåll	-14 300	-33 584
Kontorsmaterial	0	-633
Postbefordran	0	-195
Fastighetsförsäkring	-42 296	-39 694
Revisionsarvoden	-2 400	-1 800
Övriga förvaltningskostnader	-1 378	-10 930

Övriga externa kostnader	0	-45 000
Redovisningstjänster	-36 639	-34 396
Konsultarvoden	-6 250	-3 125
Bankkostnader	-3 322	-2 802
Fastighetsavgift	-171 450	-167 166
Summa övriga externa kostnader	-549 176	-577 034

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-30 000	-25 000
Sociala kostnader	-5 089	-4 230
Summa personalkostnader	-35 089	-29 230

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 641 144	12 641 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 641 144	12 641 144
Ingående avskrivningar	-1 472 363	-1 337 520
Årets avskrivningar	-134 843	-134 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 607 206	-1 472 363
Utgående redovisat värde	11 033 938	11 168 781
Taxeringsvärden byggnader	16 038 000	12 006 000
Taxeringsvärden mark	15 480 000	14 292 000
Summa taxeringsvärden	31 518 000	26 298 000
Bokfört värde byggnader	5 134 938	5 269 781
Bokfört värde mark	5 899 000	5 899 000
Summa byggnader och mark	11 033 938	11 168 781

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	537 825	537 825
Inköp	96 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	634 725	537 825
Ingående avskrivningar	-218 500	-187 854
Årets avskrivningar	-35 491	-30 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 991	-218 500
Utgående redovisat värde	380 734	319 325

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån 3975 82 07059, 3-månaders, 2024-06-17	0	1 975 800
Summa långfristiga skulder	0	1 975 800

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 975 800 (1 991 500) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	444 400	1 975 800
Summa långfristiga skulder	444 400	1 975 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 700	0
Summa kortfristiga skulder	15 700	0

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 140 000	3 140 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	3 140 000	3 140 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Laila Starring
Ordförande

Sara Fäldt

Britta Hedéer Ramde

Ove Brandt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anneli Frank
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsförening Kaffekvarnen 4

Organisationsnummer 769623-5006

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kaffekvarnen 4.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kaffekvarnen 4 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anneli Frank

Verifikat

Transaktion 09222115557546439838

Dokument

Årsredovisning Kaffekvarnen 4 2024
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-05-11 12:39:58 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2025-05-11 12:52:23 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Org. nr 556907-4163
anders.uby@efin.se
+46722531466

Signerare

Laila Starring (LS)
laila@starring.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LAILA ANNA-GRETA STARRING"
Signerade 2025-05-11 12:41:55 CEST (+0200)

Sara Fäldt (SF)
sara_faldt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA FÄLDT"
Signerade 2025-05-11 12:42:02 CEST (+0200)

Britta Hedéer Ramde (BHR)
brittaramde@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Britta Maria Hedéer Ramde"
Signerade 2025-05-11 12:42:00 CEST (+0200)

Ove Brandt (OB)
ovebemstrom@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE BRANDT"
Signerade 2025-05-11 12:45:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546439838

Anneli Frank (AF)
anneli.frank@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ
ANNELI FRANK"
Signerade 2025-05-11 12:52:23 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

