

Årsredovisning 2024

Brf Kvarnparken

769600-3685



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-31.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hologrammet 1	1996	Stockholm
Installationen 1	1996	Stockholm

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Installationen 1 och Hologrammet 1, i Stockholm Stad. Avtalet gäller till september 2026 och nuvarande avgäld är ca 396 tkr. Uppdatering av tomträttsavtalet har inkommit från Exploateringskontoret, som har en sammanlagd avgäld för båda fastigheterna om 1 127 tkr. Förslaget innebär gradvis höjning av avgälden med första steg oktober 2026, då det höjs till 688 tkr, och med det fulla nya beloppet från oktober 2031.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 057 kvm och 1 lokal om 82 kvm, föreningslokal om 103 kvm samt Bi/källaryta om 144 kvm. Föreningen har även 11 parkeringsplatser och 28 garageplatser, varav 10 garageplatser nyttjas av Brf Solfjädern.

Styrelsens sammansättning

Henning Sjöberg	Ordförande
Jörgen Rapp	Styrelseledamot
Henrik Ganning	Styrelseledamot
Sandra Årstam	Styrelseledamot
Barbro Ohde	Suppleant
Elmira Kuziyeva	Suppleant
Fredrik Lagerqvist	Suppleant

Valberedning

Mats Norrman

Jan Mattson
Fred Lindblom

Firmateckning

Föreningsns firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Lindblom Auktoriserad revisor Allians Revision & Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2025 ● Se separat underhållsplan

Väsentliga avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Försäkring	Brandkontoret
Hisservice och utryckning	St Eriks hiss
Lås samt elektroniskt passer- & bokningssystem	Safe Team
Städ	Städhuset AB
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll (tom 0430)	Mark & Miljö AB
Trädgårdsskötsel (from 0501)	Trappa Trädgård
Snöröjning och vinterunderhåll (from 1101)	JC Miljöstäd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA1 och 2, med en andel på 70%.

Dess uppgift är att förvalta och samäga garage- och parkeringsanläggningen samt en dagvattenledning.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning avser förvaltning av garage med Brf Solfjädern. Avtal om kostnads- och förvaltningsprinciper finns upprättat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är generellt stabil och året visar en god förbättring i flera nyckeltal. Inför 2024 höjdes avgifterna med 4%, vilket innebar höjning för det tredje året i rad. Anledningen till de stegvis höjda avgifterna har varit att anpassa till kommande ökning i tomträttsavgäld samt att minska räntekänsligheten på sikt. Totalt finns tre lån, vilka förfaller 2026, 2027 och 2028.

Förändringar i avtal

Under året har upphandlingar gjorts av flera leverantörsavtal.

- Avtal avseende teknisk förvaltning. Upphandling gjordes för att justera innehåll konkurrensutsätta pris. Upphandling resulterade i byte av leverantör från Nabo, istället tecknades avtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Cura Center samt med Snabba Ryck Fastighetsjour avseende jourtjänst.
- Avtal med Mark & Miljö avseende trädgårdsskötsel och vinterunderhåll avslutades under året. Tjänsten upphandlades, varefter avtal avseende trädgårdstjänster tecknades med Trappa Trädgård och avseende vinterunderhåll med JC Miljöstäd.
- Elavtal tecknades med fast nivå om 0,79 kr/kWh.

Övriga uppgifter

Hantering av löpande ärenden och fel, liksom genomgång och uppdatering av underhållsplan. Större arbeten och ärenden under året har varit:

- Ventilationsfläkt i hus 16 samt i hus 18 har bytts ut.
- Skadegörelse åtgärdats, inklusive ersättning av bortbruten koddosa.
- Rensning på vind och i fastighetsförråd.
- Åtgärder av stängnings- och låsfunktion på portar, främst port i hus 16.
- Felsökning och åtgärder av hissarna i hus 16, hus 18 och hus 20, avseende flertalet olika problem med dörrar och styrning.
- Det sedan föregående år restade arbetet med omslipning av portarna till i hus 16 och hus 18 beslutades avslutas istället för att upphandla ny leverantör, då anmärkningarna på resultatet bedömdes vara av kosmetisk art.
- Trasigt balkongtak hus 20 har lagats. Det planerade tidigarelagda bytet av samtliga balkongtak bedömdes ej nödvändigt utan görs istället enligt underhållsplan.
- Flertalet avtal och servicenivåer har gått igenom, för att hitta möjligheter att minska kostnadsmassan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 101 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 600 010	4 386 890	4 032 881	3 974 917
Resultat efter fin. poster	-162 080	-514 980	-492 039	-49 386
Soliditet (%)	52	52	52	52
Yttre fond	5 205 978	4 640 978	4 224 459	3 659 459
Taxeringsvärde	196 133 000	196 133 000	196 133 000	135 628 200
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	754	700	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	86,3	86,7	88,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 534	6 594	6 613	6 647
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 299	5 347	5 347	6 540
Sparande per kvm totalyta, kr	123	41	60	126
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	68	30	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	137	125	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	13	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	221	169	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	1,51	1,16	1,03
Räntekänslighet (%)	8,33	8,74	9,44	9,49

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Sett till underhållskostnader finns en underhållsplan för kommande 50 år. Byggnaderna är i gott skick och flertalet byggnadsdelar har hittills sett längre livslängd än standardperiodicitet. De stora åtgärderna ligger först 10 resp 20 år framåt i tiden. Summerat innebär det att styrelsen bedömer att föreningen fortsatt kan hantera underhåll och återinvesteringar i fastigheten enligt underhållsplanen, och att proaktivitet i underhåll för att bibehålla det goda skicket på byggnaderna är prioriterat. På sikt kommer föreningen dock ha en ökad tomträttsavgäld, och sannolikt även ökade finansiella kostnader. Tillsammans bedöms dessa ökningarna innebära behov även av fortsatt gradvis ökande avgiftsnivå, eftersom motsvarande kostnadsminskning inte bedöms vara sannolik att kunna nå. Inför 2025 beslutades därför höjning av avgifterna om 4%. För att motverka ökade finansiella kostnader, är det styrelsens bedömning att minskad belåning över tid är prioriterat. Ökad amortering förhandlas därför, för att vara på en högre nivå än idag.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	16 881 000	-	-	16 881 000
Upplåtelseavgifter	12 765 000	-	-	12 765 000
Fond, yttre underhåll	4 640 978	-	565 000	5 205 978
Balanserat resultat	3 216 313	-514 980	-565 000	2 136 333
Årets resultat	-514 980	514 980	-162 080	-162 080
Eget kapital	36 988 311	0	-162 080	36 826 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 136 333
Årets resultat	-162 080
Totalt	1 974 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	565 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-208 750
Balanseras i ny räkning	1 618 003
	1 974 253

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 600 010	4 386 890
Övriga rörelseintäkter	3	83 326	31 892
Summa rörelseintäkter		4 683 336	4 418 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 079 172	-3 388 514
Övriga externa kostnader	9	-233 966	-236 362
Personalkostnader	10	-146 258	-110 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 958	-695 999
Summa rörelsekostnader		-4 150 354	-4 431 521
RÖRELSERESULTAT		532 981	-12 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 330	191
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-696 392	-502 432
Summa finansiella poster		-695 062	-502 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 080	-514 980
ÅRETS RESULTAT		-162 080	-514 980

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	68 470 548	69 089 724
Markanläggningar	13	80 240	92 672
Maskiner och inventarier	14	204 639	263 989
Summa materiella anläggningstillgångar		68 755 427	69 446 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 755 427	69 446 385
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 752	29 332
Övriga fordringar	15	13 149	14 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	304 836	338 815
Summa kortfristiga fordringar		369 737	382 275
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	3 500	3 500
Summa kortfristiga placeringar		3 500	3 500
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 835 385	1 573 301
Summa kassa och bank		1 835 385	1 573 301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 208 622	1 959 076
SUMMA TILLGÅNGAR		70 964 049	71 405 461

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 646 000	29 646 000
Fond för yttre underhåll		5 205 978	4 640 978
Summa bundet eget kapital		34 851 978	34 286 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 136 333	3 216 313
Årets resultat		-162 080	-514 980
Summa fritt eget kapital		1 974 253	2 701 333
SUMMA EGET KAPITAL		36 826 231	36 988 311
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	32 744 547	33 344 547
Övriga långfristiga skulder		35 919	35 919
Summa långfristiga skulder		32 780 466	33 380 466
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	300 000	0
Leverantörsskulder		289 355	340 047
Skatteskulder		17 604	16 064
Övriga kortfristiga skulder		1	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	750 392	680 568
Summa kortfristiga skulder		1 357 352	1 036 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 964 049	71 405 461

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	532 981	-12 739
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	690 958	695 999
	1 223 939	683 260
Erhållen ränta	1 330	191
Erlagd ränta	-667 493	-533 209
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 777	150 242
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 538	15 131
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 231	91 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 084	256 522
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-13 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-13 313
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	262 084	243 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 573 301	1 330 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 835 385	1 573 301

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 965 657	3 813 300
Hysesintäkter, lokaler	260 082	243 849
Hysesintäkter, p-platser	253 972	206 702
Övriga intäkter	117 179	99 065
El	3 120	23 974
Summa	4 600 010	4 386 890

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	7	0
Elprisstöd	0	31 892
Försäkringsersättning	83 319	0
Summa	83 326	31 892

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	78 890	83 671
Städning	145 287	116 390
Besiktning och service	80 265	76 371
Trädgårdsarbete	162 777	36 757
Övrigt	3 000	91 806
Snöskottning	47 094	199 637
Summa	517 312	604 632

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 150	1 500
Försäkringsskador	0	11 423
Bostäder	0	40 809
Tvättstuga	27 979	92 452
Trapphus/port/entr	0	6 976
Soprum/miljöanläggning	0	963
Dörrar och lås/porttele	89 111	91 271
VA	2 150	81 704
Värme	5 550	1 500
Ventilation	1 912	59 848
El	5 074	4 125
Hissar	91 363	16 480
Tak	1 319	5 825
Försäkringsärende/vattenskada	0	31 678
Summa	226 608	446 554

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	-27 606
Ventilation	208 750	101 469
Summa	208 750	73 863

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	148 871	423 912
Uppvärmning	916 760	853 313
Vatten	129 113	103 290
Sophämtning	158 268	133 135
Summa	1 353 012	1 513 650

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	131 782	118 607
Tomträttsavgälder	396 100	396 100
Kabel-TV	50 932	48 462
Bredband	9 816	8 136
Arvode teknisk förvaltning	64 091	60 283
Fastighetsskatt	120 769	118 227
Summa	773 490	749 815

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 568	21 546
Övriga förvaltningskostnader	125 852	101 031
Juridiska kostnader	11 225	17 875
Revisionsarvoden	32 137	34 470
Ekonomisk förvaltning	63 184	61 440
Summa	233 966	236 362

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	113 500	79 900
Löner, arbetare	0	7 100
Sociala avgifter	31 735	22 709
Övriga personalkostnader	1 023	938
Summa	146 258	110 647

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	696 392	502 203
Övriga räntekostnader	0	229
Summa	696 392	502 432

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 557 375	82 557 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 557 375	82 557 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 467 651	-12 848 475
Årets avskrivning	-619 176	-619 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 086 827	-13 467 651
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 470 548	69 089 724
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 937 000	94 937 000
Taxeringsvärde mark	101 196 000	101 196 000
Summa	196 133 000	196 133 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 376	111 063
Årets inköp	0	13 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 376	124 376
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 704	-20 372
Årets avskrivning	-12 432	-11 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 136	-31 704
Utgående restvärde enligt plan	80 240	92 672

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	953 514	953 514
Utgående anskaffningsvärde	953 514	953 514
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-689 525	-624 034
Avskrivningar	-59 350	-65 491
Utgående avskrivning	-748 875	-689 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	204 639	263 989

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 796	10 582
Övriga fordringar	2 353	3 546
Summa	13 149	14 128

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 063	147 389
Fastighetsskötsel	0	18 968
Försäkringspremier	139 560	131 782
Kabel-TV	12 796	12 733
Bredband	2 574	2 334
Förvaltning	26 843	25 609
Summa	304 836	338 815

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2028-06-01	3,91 %	9 175 000	9 400 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,67 %	10 630 138	10 630 138
Stadshypotek	2026-03-01	0,94 %	13 239 409	13 314 409
Summa			33 044 547	33 344 547
Varav kortfristig del			300 000	0

Föreningen har haft en avtalad amortering under räkenskapsåret på 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 291	45 227
El	14 559	16 822
Uppvärmning	118 908	126 349
Vatten	32 339	25 896
Löner	95 500	70 000
Sociala avgifter	30 006	21 994
Uppl. utgiftsräntor	28 899	0
Förutbetalda avgifter/hyror	377 890	374 280
Summa	750 392	680 568

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens fasta amortering har justerats under början av 2025, vilket gör att fast amortering från 2025 uppgår till 600 tkr per år. Uppdaterat tomträttsavtal har inkommit från Exploateringskontoret med sammanlagd avgäld för båda fastigheterna om 1,1 mkr. Förslaget innebär gradvis höjning av avgälden med första steg oktober 2026 och det fulla nya beloppet från oktober 2031. Nuvarande avgäld är 400 tkr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Henning Sjöberg
Ordförande

Henrik Ganning
Styrelseledamot

Jörgen Rapp
Styrelseledamot

Sandra Årstam
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Allians Revision & Redovisning
Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 11:58

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 29.04.2025 17:00

DOCUMENT ID:
S1eaiFD0yll

ENVELOPE ID:
r1WYstP0Jge-S1eaiFD0yll

DOCUMENT NAME:
Brf Kvarnparken, 769600-3685 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JÖRGEN INGEMAR RAPP jorgen@rappen.se	Signed Authenticated	29.04.2025 17:02 29.04.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.238.118
2. SANDRA KATARINA ÅRSTAM sandra.arstam@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 17:08 29.04.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.94.206
3. Henning Sjöberg henning.sjoberg@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 19:33 29.04.2025 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.193
4. HENRIK CARL JOHAN GUSTAV GANNING henrikganning@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:12 30.04.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.77.233
5. PER LINDBLOM per.lindblom@re-allians.se	Signed Authenticated	30.04.2025 11:58 30.04.2025 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.126.191

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnparken

Org.nr 769600-3685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnparken 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnparken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm

Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 11:58

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 29.04.2025 17:00

DOCUMENT ID:
SkfpotDAylg

ENVELOPE ID:
ByVYotwC1lg-SkfpotDAylg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Kvarnparken 2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER LINDBLOM	 Signed	30.04.2025 11:58	eID	Swedish BankID
per.lindblom@re-allians.se	Authenticated	30.04.2025 11:58	Low	IP: 135.225.126.191

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed