

Årsredovisning 2023

Brf Kvarngärdet

717600-1373



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarngärdet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Uppsala Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-02-25. Stadgar registrerades 2022-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 37:4 (Brf Kvarngärdet)	1937	Uppsala Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 446 kvm och 3 lokaler om 228 kvm. Byggnadernas totalyta är 1585 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rolf Nilsson	Ordförande
Håkan Erik Löfgren	Styrelseledamot
John Sköld	Styrelseledamot

Valberedning

Saknas

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Jan Helenius	Revisor
Lena Nilsson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2002/2003 ● Stamreovering
- 2003 ● Omdragning av el i lgh nya centraler
- 2005 ● Fönsterreovering
- 2007 ● Sophus inkl markberedning
- 2012 ● Takreovering
- 2016 ● Balkongreovering
- 2017 ● Fasadreovering avfärgning

Planerade underhåll

- 2019 ● Säkerhetsdörrar till lgh

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning Nabo
Fastighetsskötsel utvändigt	UBC Uppsala
Städning trapphus	Städhuset Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntor och avgifter avstämda, ökade räntekostnader har redovisats under räkenskapsåret.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett i avtal

Övriga uppgifter

3 överlåtelse har skett under verksamhetsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 115 161	1 088 944	1 087 136	1 088 088
Resultat efter fin. poster	-191 962	-84 374	-147 244	82 649
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	121 244	123 404	300 288	300 288
Taxeringsvärde	33 481 000	33 481 000	25 696 000	25 696 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	703	687	594	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	91,3	91,4	91,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 273	4 337	3 801	4 464
Skuldsättning per kvm	3 898	3 746	3 346	3 394
Sparande per kvm	-11	120	111	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	29	19	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	144	128	108
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	46	40	36
Energikostnad per kvm	243	219	187	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,95	2,08	1,36	1,52
Räntekänslighet	6,08	6,31	6,40	6,50

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -17 062 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	89 663	-	-	89 663
Fond, yttre underhåll	123 404	-	-2 160	121 244
Balanserat resultat	-1 700 982	-84 374	2 160	-1 783 196
Årets resultat	-84 374	84 374	-191 962	-191 962
Eget kapital	-1 572 289	0	-191 962	-1 764 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 783 196
Årets resultat	-191 962
Totalt	-1 975 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-2 075 158
	-1 975 158

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 115 161	1 088 944
Övriga rörelseintäkter	3	7 445	-3
Summa rörelseintäkter		1 122 606	1 088 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-750 384	-764 147
Övriga externa kostnader	9	-61 614	-61 011
Personalkostnader	10	-36 800	-36 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 900	-182 340
Summa rörelsekostnader		-1 023 698	-1 044 298
RÖRELSERESULTAT		98 908	44 643
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 239	2 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-308 109	-131 121
Summa finansiella poster		-290 870	-129 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-191 962	-84 374
ÅRETS RESULTAT		-191 962	-84 374

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	3 373 828	3 546 280
Maskiner och inventarier	13	0	2 448
Summa materiella anläggningstillgångar		3 373 828	3 548 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 373 828	3 548 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 715	15 657
Övriga fordringar	14	514	467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	114 924	40 278
Summa kortfristiga fordringar		141 153	56 402
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 292 374	1 360 606
Summa kassa och bank		1 292 374	1 360 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 433 527	1 417 008
SUMMA TILLGÅNGAR		4 807 355	4 965 736

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 663	89 663
Fond för yttre underhåll		121 244	123 404
Summa bundet eget kapital		210 907	213 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 783 196	-1 700 982
Årets resultat		-191 962	-84 374
Summa fritt eget kapital		-1 975 158	-1 785 356
SUMMA EGET KAPITAL		-1 764 252	-1 572 289
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 178 950	6 271 150
Leverantörsskulder		139 468	49 004
Skatteskulder		1 867	0
Övriga kortfristiga skulder		-29	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	251 351	217 811
Summa kortfristiga skulder		6 571 607	6 538 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 807 355	4 965 736

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	98 908	44 643
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	174 900	182 340
	273 808	226 983
Erhållen ränta	17 239	2 104
Erlagd ränta	-307 425	-129 699
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 378	99 388
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 751	62 366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 097	-22 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 968	139 134
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-92 200	-92 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-92 200	-92 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-68 232	46 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 360 606	1 313 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 292 374	1 360 606

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarngärdet 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 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:

Fastighetsförbättringar 2 - 5 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 016 521	993 780
Hysesintäkter, lokaler	61 040	55 064
Hysesintäkter, p-platser	37 600	40 100
Summa	1 115 161	1 088 944

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-2	-3
Elprisstöd	7 447	0
Summa	7 445	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	69 856	67 591
Städning	35 616	35 616
Besiktning och service	4 495	0
Snöskottning	13 633	2 532
Summa	123 600	105 739

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	27 858	30 894
Tvättstuga	5 885	0
Soprum/miljöanläggning	1 538	0
Dörrar och lås/porttele	5 866	0
VA	21 199	0
Ventilation	8 266	0
Summa	70 611	30 894

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2023	2020
Måleriarbete	0	102 160
Summa	0	102 160

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	43 673	48 373
Uppvärmning	261 748	241 067
Vatten	79 133	76 798
Sophämtning	29 899	28 609
Summa	414 453	394 847

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 457	47 196
Kabel-TV	43 550	39 488
Fastighetsskatt	45 713	43 823
Summa	141 720	130 507

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	13 830	15 783
Ekonomisk förvaltning	47 784	45 228
Summa	61 614	61 011

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	28 000	28 000
Sociala avgifter	8 800	8 800
Summa	36 800	36 800

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	308 109	131 121
Summa	308 109	131 121

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 320 661	7 320 661
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 320 661	7 320 661
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 774 381	-3 601 929
Årets avskrivning	-172 452	-172 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 946 833	-3 774 381
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 373 828	3 546 280
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 400</i>	<i>26 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 081 000	16 081 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
Summa	33 481 000	33 481 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 783	195 783
Utgående anskaffningsvärde	195 783	195 783
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-193 335	-183 447
Avskrivningar	-2 448	-9 888
Utgående avskrivning	-195 783	-193 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	2 448

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	514	444
Skattefordringar	0	23
Summa	514	467

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 395	10 934
Försäkringspremier	55 993	0
Kabel-TV	11 441	10 881
Vatten	8 442	6 517
Förvaltning	13 653	11 946
Summa	114 924	40 278

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	5,54 %	2 089 450	2 115 650
Swedbank	2024-03-28	5,54 %	2 073 500	2 099 500
Swedbank	2024-03-28	5,54 %	506 000	506 000
Swedbank	2024-03-28	5,03 %	1 510 000	1 550 000
Summa			6 178 950	6 271 150
Varav kortfristig del			6 178 950	6 271 150

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 717 950 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	3 845	8 027
Uppvärmning	39 929	37 458
Sociala avgifter	8 800	8 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 800	0
Utgiftsräntor	2 788	2 104
Förutbetalda avgifter/hyror	131 189	133 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 000	28 000
Summa	251 351	217 811

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 861 000	6 861 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -17 062 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Justeringar för kommande verksamhetsår tas fram av styrelsen.

Underskrifter

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

Uppsala Kommun

Håkan Erik Löfgren
Styrelseledamot

John Sköld
Styrelseledamot

Rolf Nilsson
Ordförande

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

Jan Helenius
Revisor

Lena Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 13:01

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.05.2024 09:56

DOCUMENT ID:

HkWGBD6gzC

ENVELOPE ID:

SkbbBPplzC-HkWGBD6gzC

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarngärdet, 717600-1373 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rolf Erik Beri Nilsson nilssonrolf.51@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:25 02.05.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/09) IP: 194.68.81.251
2. Håkan Erik Löfgren erik.lofgren@outlook.com	Signed Authenticated	14.05.2024 20:30 14.05.2024 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/18) IP: 80.216.164.171
3. JOHN SKÖLD johnssskold@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:21 15.05.2024 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/17) IP: 90.143.4.147
4. JAN HELENIUS janhelenius@live.com	Signed Authenticated	15.05.2024 11:08 15.05.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/06) IP: 90.143.141.84
5. LENA NILSSON lenaberri.51@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 13:01 15.05.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/25) IP: 194.68.81.251

* 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