

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF KVARNBÄCKEN

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KVARNBÄCKEN

Tid: Tisdagen den 16 april 2024, kl. 19:00

Lokal: Friskis & Sveltis, Järfällavägen 106

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Kvarnbacken
Org nr 769628-6025

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Brf Kvarnbacken får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2023 t.o.m. 31 december 2023, vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift 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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Jakobsberg 2:2731 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 293 m² och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 242 m². Föreningen disponerar 45 parkeringsplatser i gemensamhetsgarage.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2065.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars lägenheter.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är i delaktig i gemensamhetsanläggningen Järfälla Jakobsberg GA:46, tillsammans med andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage och förvaltas genom Norra garaget Söderdalen Samfällighetsförening.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Lötsjö Trafikskola	trafikskola	ja	69	2026-12-31
Jet Pizzeria AB	restaurang	ja	106	2026-12-31
Sushi BKT Järfälla AB	restaurang	ja	67	2026-05-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2016 erhållit 1 346 094 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 120 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2023 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit 744 kr/m². Bostadsrättstillägg ingår i avgiften

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har fr.o.m 2018-07-01 avtal med HSB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, snöröjning.

Ekonomisk förvaltning

Fr.o.m. 1 januari 2018 har föreningen avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 866 636 kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Under året har sex (sex) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 1 lägenhet upplåtits i andrahand.

Under 2022 sattes 2 av föreningens lån (ca 20 miljoner kronor) om och med ökade räntekostnader tog styrelsen beslutet att höja månadsavgifterna med 9,5% januari 2023 för att täcka lånekostnaderna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 108 (108).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 april 2023 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Roger Viberg	Ordförande	2024
Josefine Bäckman	Ledamot	2024
Raul Rodas	Ledamot	2024
Anders Ekholm	Ledamot	2025
Abdulahad Adamo	Ledamot	2025
Hellbast Hewir	Ledamot	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande efter stämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer och suppleanter

Ernst & Young

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2017.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	5 488 700	5 112 982	4 871 977	4 891 304
Resultat efter finansiella poster	kr	-129 956	229 384	33 784	630 140
Soliditet	%	73	73	72	72
Likviditet	%	152	139	107	100
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	708	646	646	646
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	819			
Skuldsättning per kvm	kr	7 549	7 674	7 798	7 965
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 953	10 116	10 280	10 501
Energikostnad per kvm	kr	178	151	169	117
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,1	15,7	15,9	16,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,2			
Sparande per kvm	kr	184	244	210	280
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	78,58			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Ökad räntekostnad är den primära anledningen till årets negativa resultat. Föreningen höjde årsavgiften inför 2023 och har beslutat om ytterligare avgiftshöjning för att hantera de ökade kapitalkostnaderna.

KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	80 640 000	59 985 000	809 462	3 032 154	229 384
Disposition av föregående års resultat			254 965	-25 581	-229 384
Årets resultat					-129 956
Belopp vid årets utgång	80 640 000	59 985 000	1 064 427	3 006 573	-129 956

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 006 573
Årets resultat	-129 956

Totalt	2 876 617
--------	-----------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	635 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-111 336
Balanseras i ny räkning	2 352 953

Totalt	2 876 617
--------	-----------

Föreningen har upprättat en underhållsplan under räkenskapsåret. Föreslagen fondavsättning understiger beräknad årlig snittkostnad om 1 506 646 kr enligt underhållsplanen. Fondavsättningen kommer höjas över tid och ses över årligen i syfte att täcka framtida underhållsåtgärder.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 488 700	5 112 982
Övriga rörelseintäkter		28 023	9 468
Summa rörelseintäkter		5 516 723	5 122 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 819 051	-2 553 777
Periodiskt underhåll	5	-111 336	-168 035
Övriga externa kostnader	6	-300 737	-219 837
Personalkostnader	7	-100 469	-102 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 304 958	-1 304 958
Summa rörelsekostnader		-4 636 551	-4 348 985
Rörelseresultat		880 172	773 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	42 640	6 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 768	-550 743
Summa finansiella poster		-1 010 128	-544 081
Resultat efter finansiella poster		-129 956	229 384
Årets resultat		-129 956	229 384
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-129 956	229 384
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		111 336	168 035
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-635 000	-423 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-653 620	-25 581

Brf Kvarnbacken 769628-6025			8(18)
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	195 272 221	196 577 179
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>195 272 221</u>	<u>196 577 179</u>
Summa anläggningstillgångar		195 272 221	196 577 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		237 021	204 962
Övriga fordringar	10	2 818 072	2 427 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 002	240 959
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 253 095</u>	<u>2 873 265</u>
Summa omsättningstillgångar		3 253 095	2 873 265
Summa tillgångar		198 525 316	199 450 444

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

140 625 000

140 625 000

Fond för yttre underhåll

1 064 427

809 462

Summa bundet eget kapital

141 689 427

141 434 462

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 006 573

3 032 154

Årets resultat

-129 956

229 384

Summa fritt eget kapital

2 876 617

3 261 538

Summa eget kapital

144 566 044

144 696 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

23 771 800

42 266 856

Summa långfristiga skulder

23 771 800

42 266 856

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

28 907 756

11 279 336

Leverantörsskulder

268 378

197 144

Skatteskulder

43 892

36 932

Övriga skulder

13

125 092

132 170

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

842 354

842 006

Summa kortfristiga skulder

30 187 472

12 487 588

Summa eget kapital och skulder

198 525 316

199 450 444

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-129 956	229 384
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 304 958	1 304 958

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 175 002

1 534 342

Förändring i rörelsekapital

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	20 067	-177 007
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	71 464	89 924

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

1 266 533

1 447 259

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-866 636	-866 636
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-866 636

-866 636

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	399 897	580 623
	2 418 080	1 837 457

Likvida medel vid årets slut

2 817 977

2 418 080

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bokslutet 2015 fördelades föreningens anskaffningsvärde utifrån beräknat taxeringsvärde. Föreningens byggnad har därefter åsatts värdeår 2015 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde 2016. Då det nya taxeringsvärdet inte väsentligt avviker från det beräknade har fördelningen av anskaffningsvärdet och avskrivningsplanen inte justerats.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Gallergrind	5 år
Sandlåda	10 år
Plattsättning	15 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen råkat ut för en vattenläcka där ett element i bostadsrätt gått sönder. Vattenläckan har åtgärdats och föreningens värmesystem fungerar korrekt. Försäkringsbolag är kontaktade för hantering av fuktskadade utrymmen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 746 304	3 421 128
Hyror lokaler	547 198	495 876
Hyror parkering	427 200	427 200
Vattenavgifter	204 302	214 996
Elavgifter	317 668	290 094
Övriga hyresintäkter	45 200	50 050
Telefoni, bredband, TV	190 080	190 080
Övriga hyrestillägg	40 908	40 908
Brutto	5 518 860	5 130 332
Hyresförluster vakanser parkering	-9 600	-1 600
Övriga vakanser hyresförluster	-20 560	-15 750
Summa nettoomsättning	5 488 700	5 112 982

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för värme, varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	491 328	546 882
Reparationer, löpande underhåll	346 320	255 736
Elavgifter	433 743	443 541
Uppvärmning	639 495	450 606
Vatten och avlopp	167 743	160 385
Renhållning	182 473	165 497
Försäkringar	110 424	100 975
Avgift till gemensamhetsanläggning	159 609	139 128
IT-kommunikation & TV	184 914	184 914
Övriga fastighetskostnader	28 397	31 474
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 604	74 640
Summa driftskostnader	2 819 050	2 553 778

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Stamspolning	0	54 830
OVK med tillhörande insatser	0	113 206
Filterbyte	83 457	0
Reparation dialationsfog	27 879	0
Summa periodiskt underhåll	111 336	168 036

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förbrukningsinventarier	698	199
Kontorsmaterial	0	3 002
Indrivning	2 101	1 313
Förlust hyresfordringar	2 318	0
Revision	24 105	16 465
Föreningsmöten	9 021	11 226
Ekonomisk och administrativ förvaltning	82 582	81 482
Övriga förvaltningskostnader	33 077	19 987
Konsultarvoden	77 656	17 090
Övriga externa tjänster	69 179	69 072
Summa övriga externa kostnader	300 737	219 836

Not 7

Personalkostnader

	<div>2023-01-01 -2023-12-31</div>	<div>2022-01-01 -2022-12-31</div>
Arvode styrelse	80 000	80 000
Sociala kostnader	20 469	22 378
Summa arvoden, personalkostnader	<u>100 469</u>	<u>102 378</u>

Not 8

Finansiella intäkter

	<div>2023-01-01 -2023-12-31</div>	<div>2022-01-01 -2022-12-31</div>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	42 382	5 940
Övriga ränteintäkter	259	721
Summa finansiella intäkter	<u>42 641</u>	<u>6 661</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	155 540 448	155 540 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 540 448	155 540 448
Årets avskrivningar	-1 304 958	-1 304 958
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 092 321	-7 787 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 397 279	-9 092 321
Utgående planenligt värde	<u>145 143 169</u>	<u>146 448 127</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 129 052	50 129 052
Utgående planenligt värde	50 129 052	50 129 052
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>195 272 221</u>	<u>196 577 179</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark	25 464 000	25 464 000
	<u>131 464 000</u>	<u>131 464 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	7 464 000	7 464 000
	<u>131 464 000</u>	<u>131 464 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	95	74
Klientmedelskonto hos förvaltare	2 817 977	2 418 080
Övriga fordringar	0	9 190
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 818 072</u>	<u>2 427 344</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,59	2025-12-01	11 901 800
Stadshypotek	3,63	2024-12-01	6 400 000
Stadshypotek	0,97	2024-12-01	11 965 056
Stadshypotek	0,82	2025-12-01	12 000 000
Stadshypotek	4,69	2024-03-01	10 412 700
Summa skulder till kreditinstitut			52 679 556
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-866 636
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-28 041 120
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			23 771 800
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			48 346 376

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa ställda säkerheter	65 000 000	65 000 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	29 692	36 770
Deponerade medel	95 400	95 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>125 092</u>	<u>132 170</u>

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Roger Viberg
Ordförande

Josefine Bäckman

Raul Rodas

Anders Ekholm

Adamo Abdulahad

Hellbast Hewir

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

ROGER VIBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROGER VIBERG

Roger Viberg

2024-03-19 10:59:04 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.233.200.197

HELLBAST HEWIR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELLBAST HEWIR AHMED

Hellbast Hewir

2024-03-18 16:08:42 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.32.91

JOSEFINE BÄCKMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSEFINE BÄCKMAN

Josefine Bäckman

2024-03-18 18:53:42 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.224.65.166

RAUL RODAS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Raul Mariano Rodas

Raul Rodas

2024-03-20 13:44:29 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.136.114

ANDERS EKHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS EKHOLM

Anders Ekholm

2024-03-19 20:52:28 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.72.18.164

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-19 19:52:58 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: ABDULAHAD ADAMO	Datum
Abdulahad Adamo	
	Leveranskanal: SMS IP-adress: 213.67.77.215

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-25 10:56:24 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén	Datum
Heidi Nestlén	
	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.104

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnbacken, org.nr 769628-6025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnbacken för år 2023 (2023-01-01 – 2023-12-31).

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kvarnbacken för år 2023 (2023-01-01 – 2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 10:56:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.104