

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kvarngården

715600-0098

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarngården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutningen till föreningen hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-28. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastighet

Bostadsrättsföreningen Kvarngården äger fastigheten Sugpressen 1 i Nykvarn. Byggår är 1960 och taxeringsvärdet är 29 170 000 kronor, varav byggnadsvärde 20 605 000 kronor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 36 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

12 stycken 3-rumslägenheter om 64,4 kvm

12 stycken 2-rumslägenheter om 56,6 kvm

12 stycken 2-rumslägenheter om 53,1 kvm

Total bostadsrättsyta: 2 089,2 kvm

I källare finns lägenhetsförråd, cykelförråd, tvättstuga, torkrum, föreningsförråd, styrelserum samt en föreningslokal.

Föreningen har dessutom 10 garage, 36 parkeringsplatser och 17 extra källarförråd som hyrs ut till medlemmarna. Det finns även 7 parkeringsplatser för besökare. Sex parkeringsplatser är utrustade med laddare för elbilar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inklusive gemensamt bostadsrättstillägg, via Gjensidige.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Trappstädning utförs av Davéns och trädgården sköts till stor del av Ove Thorell och i övrigt gemensamt av föreningens medlemmar. Snöröjning och sandning har under den gångna säsongen skötts av PJT Allservice.

Matti Rön-
15
85 1.4.1

Styrelse och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 2022-12-07. Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Anders Uby	Ordförande
Susanne Thorell	Sekreterare
Linda Tainio	Ledamot
Malin Rosén	Ledamot
Michel Renlund	Suppleant
Sebastian Andersson	Suppleant

För revision valdes:

Öjving Svensson	Revisor
Rune Liljedahl	Revisorsuppleant

Till valberedning utsågs:

Berit Baakki och Alice Svensson

I samband med stämman har styrelsen även informerat medlemmarna om vidtagna och planerade åtgärder.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nykvarn kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två arbetsdagar där föreningens medlemmar hjälps åt med städning och skötsel av gemensamma utrymmen har genomförts. Arbetsdagarna avslutas alltid med lite information om pågående projekt och enklare förtäring i samlingslokalen.

S.k. radonsugar installerades under hösten i källarna och ventilationen i övrigt gicks igenom. Kostnaden uppgick till cirka 465 000 kronor. Påföljande radonmätning visade fortfarande för höga halter av radon. Företaget HemComfort, som installerade radonsugarna, ska därför under hösten 2023 i enlighet med lämnad garanti utöka antalet sugpunkter och täta stigarschakt i byggnaderna.

Ny ekonomisk förvaltare, Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB, anlidades för en period om två år. Vid genomgång av föreningens ekonomi, visade det sig att andelstalen för avgifter blivit förskjutna och inte längre stämde med ekonomisk plan. Avgifterna korrigerades per 2023-01-01 för att spegla ursprunglig fördelning. Vidare tog föreningen i den förenklade fastighetsdeklarationen för första gången upp uthyrningen av lokaler. Det innebär att föreningen framöver även kommer att betala fastighetsskatt.

Hyresavtalet för den lokal som Telia innehar (tidigare C-Sam) har granskats. Lokalen innehas vedergälningsfritt t.o.m. maj 2024 i utbyte mot det fibernät som installerades i byggnaderna. Därefter återstår en hyrestid om åtta år. Enligt avtalet skulle el debiteras retroaktivt vilket inte har skett. Telia debiterades därför ett belopp om 67 000 kronor som betalades i början av juli-2023. En jurist har anlitats för att försöka få till stånd ett nytt avtal med Telia.

Handl
L.T.
85

Energiförbrukningen har gått igenom och vissa inledande åtgärder har gjorts för att minska förbrukningen av el. Lampor i allmänna utrymmen byts i möjligaste mån ut mot LED-lampor, en tvättmaskin i tvättstugan har stängts av eftersom den förbrukar mer el än de andra två tvättmaskinerna och värmen i trapphusen har dragits ner. Flera tänkbara åtgärder kvarstår, exempelvis utjämning av värmedistributionen till lägenheterna samt tilläggsisolering av vindarna.

Efter ett par översvämningar i en källare, konstaterades det att avloppsröret utanför huset var knäckt. Vidare undersökning gav vid handen att samtliga avlopps- och dagvattenrör var i så dåligt skick att de måste bytas. Kostnaden uppgick till drygt 2 miljoner kronor. Ett lån om 800 000 kronor togs för att klara finansieringen. En etapp, utanför port 15, återstår att åtgärda.

Föreningen ansökte om, och erhöll, statligt elstöd om 18 922 kronor för perioden 2021-10-01 2022-09-30. Beloppet redovisas i resultaträkningen under Övriga rörelseintäkter.

Medlemsinformation

5 lägenheter har under året överlåtits.

4 medlemmar har lämnat föreningen och 7 medlemmar har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 42 personer och vid årets slut till 45 personer.

Flerårsöversikt	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning (tkr)	1 680	1 708	1 664	1 635
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 951	151	-282	-1 207
Soliditet (%)	-23,1	-6,9	-7,5	-5,5
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	735	742	735	735
Belåning kr/kvm	7 207	6 824	7 303	7 303
Räntekänslighet (%)	10	9	10	10
Sparande kr/kvm	198	221	335	275
Energikostnad kr/kvm	230	245	230	231

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	231 150	65 580	90 000	-1 467 364	150 829	-929 805
Reservering Fond för yttre underhåll		87 510		-87 510		0
Reservfond		90 000	-90 000			0
Disposition av föregående års resultat:				150 829	-150 829	0
Årets resultat					-1 950 852	-1 950 852
Belopp vid årets utgång	231 150	243 090	0	-1 404 045	-1 950 852	-2 880 657

85
LL
Jx
av

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 404 045
årets förlust	-1 950 852
Totalt	-3 354 897

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	87 510
i ny räkning överföres	-3 442 407
Totalt	-3 354 897

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

MR
85 LS
1.1

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 679 935	1 707 908
Övriga rörelseintäkter		35 029	5 192
Summa rörelseintäkter		1 714 964	1 713 100
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 877 272	-1 029 247
Personalkostnader	4	-135 677	-73 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 550	-311 587
Övriga rörelsekostnader		-3 763	0
Summa rörelsekostnader		-3 345 262	-1 414 021
Rörelseresultat		-1 630 298	299 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 423	6 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 977	-154 837
Summa finansiella poster		-320 554	-148 250
Resultat efter finansiella poster		-1 950 852	150 829
Årets resultat		-1 950 852	150 829

ML
85 25
✓

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 433 385	11 687 687
Inventarier, verktyg och installationer	6	483 819	93 690
Summa materiella anläggningstillgångar		11 917 204	11 781 377
Summa anläggningstillgångar		11 917 204	11 781 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 100	0
Övriga fordringar		454	8 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 834	35 946
Summa kortfristiga fordringar		119 388	44 215
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		414 093	1 650 655
Summa kassa och bank		414 093	1 650 655
Summa omsättningstillgångar		533 481	1 694 870
SUMMA TILLGÅNGAR		12 450 685	13 476 247

ML
25
85 12/1

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		231 150	231 150
Uppskrivningsfond		243 090	65 580
Reservfond		0	90 000
Summa bundet eget kapital		474 240	386 730
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 404 045	-1 467 364
Årets resultat		-1 950 852	150 829
Summa fritt eget kapital		-3 354 897	-1 316 535
Summa eget kapital		-2 880 657	-929 805
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 057 697	14 257 697
Summa långfristiga skulder		15 057 697	14 257 697
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	119 880
Leverantörsskulder		28 642	0
Skatteskulder		323	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 680	28 475
Summa kortfristiga skulder		273 645	148 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 450 685	13 476 247

MR
85
25
12/1

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-06-30

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 950 852

150 829

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

328 550

311 587

Betald skatt

8 138

-6 145

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 614 164

456 271

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-75 100

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 888

-32 263

Förändring av leverantörsskulder

28 642

0

Förändring av kortfristiga skulder

96 324

921

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 572 185

424 929

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-464 377

-82 350

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-464 377

-82 350

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

800 000

-1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

800 000

-1 000 000

Årets kassaflöde

-1 236 562

-657 421

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 650 655

2 308 076

Likvida medel vid årets slut

414 093

1 650 655

85
lit
ML
ML

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).

Reservering till Fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna göras så att framtida underhåll säkerställs (enligt antagen underhållsplan). I avvaktan på att underhållsplan upprättas, sker reservering med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Bristande jämförbarhet

Den ekonomiska förvaltningen togs under året över av ny förvaltare. Vissa poster har sammanslagits för att ge bättre jämförbarhet på sikt och kostnadsposterna periodiseras nu så de speglar den verkliga kostnaden för året. Det medför att vissa poster i resultaträkningen har blivit högre än den verkliga kostnaden för året.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsförbättringar	67 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Anger procentuell ökning av årsvgiften som krävs för bibehållet resultat vid en räntehöjning om en procent.

Energikostnad/kvm

Sammanlagd kostnad för uppvärmning, el och vatten per kvm total yta.

Sparande

Årets resultat med avskrivningar och årets utförda planerade underhåll återlagda per kvm total yta.

MR
JK
SS

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Månadsavgifter	1 536 528	1 550 426
Garagehyror	46 376	50 136
Parkeringshyror	58 150	68 550
Förrådshyror	35 044	38 796
Avgifter andrahandsupplåtelser	3 837	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa nettoomsättning	1 679 935	1 707 908

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El	-83 408	-100 480
Kabel-Tv	-25 972	-23 257
Värme	-302 407	-321 680
Vatten och avlopp	-95 576	-90 236
Sophämtning	-72 868	-63 651
Lokalvård	-19 759	-24 780
Snöröjning	-17 013	0
Reparation och underhåll av lokaler	-37 981	-268 288
Trädgård	-3 051	0
Övriga fastighetskostnader	-11 700	0
Övriga förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-5 524	0
Planerat underhåll	-2 036 383	0
Kontorsmateriel	-591	0
Fastighetsförsäkring	-8 060	-41 180
Ersättningar till revisor	-10 000	-5 000
Övriga förvaltningskostnader	-19 963	-9 171
Redovisningstjänster	-35 625	-29 000
IT-tjänster	-1 674	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	-2 685	0
Bankkostnader	-24 135	0
Fastighetsavgift	-54 684	-52 524
Fastighetsskatt	-4 180	0
Lämnade bidrag och gåvor	-4 033	0
Summa övriga externa kostnader	-2 877 272	-1 029 247

Not 4 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löner och andra ersättningar	-7 000	-9 400
Styrelsearvoden	-96 900	-48 300
Sociala avgifter	-31 777	-15 487
Summa personalkostnader	-135 677	-73 187

MR 25
85 441

Not 5 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	15 595 180	15 595 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 595 180	15 595 180
Ingående avskrivningar	-3 907 493	-3 653 191
Årets avskrivningar	-254 302	-254 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 161 795	-3 907 493
Utgående redovisat värde	11 433 385	11 687 687
Taxeringsvärden byggnader	20 605 000	20 605 000
Taxeringsvärden mark	8 565 000	8 565 000
Summa taxeringsvärden	29 170 000	29 170 000
Bokfört värde byggnader	11 385 385	11 639 687
Bokfört värde mark	48 000	48 000
Summa byggnader och mark	11 433 385	11 687 687

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	572 847	490 497
Inköp	464 377	82 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 037 224	572 847
Ingående avskrivningar	-479 157	-421 872
Årets avskrivningar	-74 248	-57 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-553 405	-479 157
Utgående redovisat värde	483 819	93 690

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	0	14 257 697
Lån Swedbank, 295 135 0202, 1,44 %, 2024-03-25	4 278 849	0
Lån Swedbank, 295 194 6181, 3-månaders	5 700 000	0
Lån Swedbank, 295 524 023 5, 3-månaders	5 078 848	0
Summa långfristiga skulder	15 057 697	14 257 697

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	15 257 700	15 257 700
Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser	15 257 700	15 257 700

llk ds
85 -llr

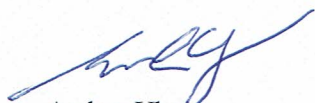
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyrorna för parkeringar, garage och förråd höjdes enligt tidigare styrelsebeslut per 2023-07-01.

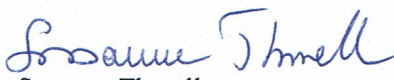
Ett lån om 5 700 000 kronor bands under augusti på två år till en ränta om 4,60 %.

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.

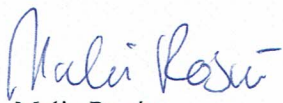
NYKVARN 2023-09-30



Anders Uby
Ordförande



Susanne Thorell



Malin Rosén



Linda Tainio

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-10-10



Öjving Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen för Bostadsrättsförening Kvarngården 715600-0098, för året 2022-07-01 – 2023-06-30.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Det innebär att jag fokuserar på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. I år har särskilt granskats hur styrelsen hanterat inkomna underlag för fakturor och attest av fakturor kvitton mm.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed.

Jag tillstyrker att bostadsrättsföreningens stämma fastställer resultaträkning och balansräkning för bostadsrättsföreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nykvarn 2023-10-10



Öjving Svensson