

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 fullvärdessförsäkrad 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

Medlemsinsatser

| | <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 föreningsstämmans 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 |
| Ianspråkstagande 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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

195 272 221

196 577 179

Summa materiella anläggningstillgångar

195 272 221

196 577 179

Summa anläggningstillgångar

195 272 221

196 577 179

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

237 021

204 962

2 818 072

2 427 344

198 002

240 959

Summa kortfristiga fordringar

3 253 095

2 873 265

Summa omsättningstillgångar

3 253 095

2 873 265

Summa tillgångar

198 525 316

199 450 444

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 140 625 000 | 140 625 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 064 427 | 809 462 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>141 689 427</u> | <u>141 434 462</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 006 573 | 3 032 154 |
| Årets resultat | | -129 956 | 229 384 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>2 876 617</u> | <u>3 261 538</u> |
| 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 | 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 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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 | <u>5 488 700</u> | <u>5 112 982</u> |

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

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|------------------------------------|---|---|
| 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 | <u>2 819 050</u> | <u>2 553 778</u> |

Not 5 Periodiskt underhåll

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

Not 6 Övriga externa kostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---|---|---|
| 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 | <u>300 737</u> | <u>219 836</u> |

Brf Kvarnbacken
769628-6025

15(18)

Not 7 Personalkostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---|---|---|
| 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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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>Långivare</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

2024-03-19 10:59:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROGER VIBERG

Datum

Roger Viberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.233.200.197

HELLBAST HEWIR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-18 16:08:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELLBAST HEWIR AHMED

Datum

Hellbast Hewir

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.32.91

JOSEFINE BÄCKMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-18 18:53:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSEFINE BÄCKMAN

Datum

Josefine Bäckman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.224.65.166

RAUL RODAS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-20 13:44:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Raul Mariano Rodas

Datum

Raul Rodas

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.136.114

ANDERS EKHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-19 20:52:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS EKHOLM

Datum

Anders Ekholm

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.72.18.164

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

| | |
|--|---|
| Signerat med Svenskt BankID | 2024-03-25 10:56:24 UTC |
| 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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