

Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Upplands Väsby

Org.nr: 769617-4635

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Upplands Väsby, organisationsnummer 769617-4635, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Upplands Väsby

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007

Ekonomisk plan registrerades år 2013

Föreningens stadgar registrerades år 2015

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Stig Esbjörn Norén
Ledamot	Rose-Marie Ström
Ledamot	Cecilia Johnsson
Ledamot	Malin Nomelius
Ledamot	Céline Sund Stöldal
Suppleant	Amanda Isaksson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit i förening av Norén, Stig Esbjörn Ström, Märta Rose-Marie

Revisor

Extern	Tommy Donath
	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jonas Holmström, Marie Andersson och Carl Sunnberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme
Vatten o avlopp , sophämtning
Vinterunderhåll
Värmestyrning

Leverantör

allabrf.se
Sthlm Exergi
Upplands-Väsby Kommun
Mälardalens Gräv & Frakt AB
Kiona

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: VILUNDA 1:256

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1949-1950

Totalyta (m²): 3 225

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	11
2 rok	26
3 rok	16
Summa	53

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
1 rok	1
2 rok	2
3 rok	1
Summa	4

Totalt antal bostadslägenheter: 57

Garage och P-platser

Antal platser

30

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

UHP har upprättats med SUSTEND 2023-01-18

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentär
Fasadreparation	2024	kan ej utföras pga rivn, grannfastighet
Portbyte	2023	Om bygglov tillstyrkes

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

10 st lindar har beskurits.

Asfaltering av körytor har utförts.

Reparation av dagvattenledningar har utförts.

Planteringsytor har ersatts med planteringslådor 5 st i betong.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	64
Tillkommande medlemmar under året	13
Avgående medlemmar under året	11
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 9 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	66

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 682	1 659	1 650	1 520
Resultat efter finansiella poster, tkr	-996	-884	-1 644	-715
Soliditet ¹ , %	71	72	72	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	447	441	438	393
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 980	4 980	4 980	4 980

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 287 886	7 565 623	34 373	-5 533 488	-884 346	37 470 048
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			34 373	-34 373		0
Balanseras i ny räkning				-884 346	884 346	0
Årets resultat					-996 171	-996 171
Belopp vid årets utgång	36 287 886	7 565 623	68 746	-6 452 207	-996 171	36 473 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 452 207
Årets resultat	-996 171
Totalt	-7 448 378

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 230 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-192 343
Balanseras i ny räkning	-8 486 035
Totalt	-7 448 378

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 682 494	1 658 942
Övriga rörelseintäkter		13 371	1 200
Summa Rörelseintäkter		1 695 865	1 660 142
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 864 791	-1 758 607
Administration och förvaltning	4	-152 574	-188 579
Personalkostnader	5	-80 878	-77 466
Avskrivningar		-422 066	-421 837
Summa Rörelsekostnader		-2 520 309	-2 446 489
RÖRELSERESULTAT		-824 444	-786 347
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 727	-97 999
Summa Finansiella poster		-171 727	-97 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-996 171	-884 346
RESULTAT FÖRE SKATT		-996 171	-884 346
ÅRETS RESULTAT		-996 171	-884 346

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	43 019 591	43 441 657
Summa materiella anläggningstillgångar		43 019 591	43 441 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 019 591	43 441 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		92 742	563 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 329	174 152
Kundfordringar		279 242	316 461
Summa kortfristiga fordringar		522 313	1 053 668
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 134 999	7 875 990
Summa kassa och bank		8 134 999	7 875 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 657 312	8 929 659
SUMMA TILLGÅNGAR		51 676 903	52 371 315

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		43 853 509	43 853 509
Fond för yttre underhåll		68 746	34 373
Summa bundet eget kapital		43 922 255	43 887 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 452 207	-5 533 488
Årets resultat		-996 171	-884 346
Summa fritt eget kapital		-7 448 378	-6 417 834
SUMMA EGET KAPITAL		36 473 877	37 470 048
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Summa långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 000 000	14 000 000
Leverantörsskulder		317 315	77 369
Skatteskulder		189 116	181 776
Övriga skulder		15 445	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 150	642 122
Summa kortfristiga skulder		15 203 026	14 901 267
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 203 026	14 901 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 676 903	52 371 315

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 257 091	1 240 120
Hysesintäkter		
Bostäder	229 308	228 144
Lokaler	96 887	101 844
Garage och p-platser	81 900	84 500
	408 095	414 488
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 486	0
Avgift andrahandsupplåtelse	2 821	4 336
Övriga intäkter	1	-1
	17 308	4 335
Totalt nettoomsättning	1 682 494	1 658 943

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	113 611	82 086
Uppvärmning	472 137	499 778
Vatten och avlopp	141 021	126 397
Sophämtning	53 127	78 630
	779 896	786 891
Funktionell anläggningservice		
Brandskydd	46 853	29 013
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	115 719	0
Trädgårdsskötsel	77 475	0
Snöröjning/sandning	49 453	42 154
Bevakningskostnader	0	2 494
Övriga köpta tjänster	10 692	20 179
	253 339	64 826
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	57 124	48 649
Övriga driftkostnader		
Försäkring	162 090	158 972
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	97 373	91 743
	259 463	250 715
Reparationer		
Reparationer	275 772	473 894
Underhåll		
Underhåll	192 343	104 620
Totalt operativ drift och underhåll	1 864 791	1 758 607
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	71 250	75 876
Extra ekonomisk förvaltning	25 429	0
	96 679	75 876
Revision		
Revisionsarvode	32 500	32 300
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	0	10 180
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 649	54 297
Bankkostnader	1 200	5 977
Övriga kostnader	20 546	9 949
	23 395	70 223
Totalt administration och förvaltning	152 574	188 579

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	65 000	65 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	15 878	12 466
Totalt personalkostnader	80 878	77 466

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	46 528 552	46 528 552
Utgående anskaffningsvärden	46 528 552	46 528 552
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 086 895	- 2 665 058
Årets avskrivningar	- 422 066	- 421 837
Utgående avskrivningar	-3 508 961	-3 086 895
Utgående redovisat värde	43 019 591	43 441 657
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 948 000	23 663 000
Taxeringsvärde mark	14 931 000	10 710 000
	43 879 000	34 373 000

Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 523 795	20 523 795
Summa:	20 523 795	20 523 795

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank	2023-02-28	3,18 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2023-01-28	2,63 %	7 000 000	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 000 000	14 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 000 000	-14 000 000
			0	0

Underskrifter

Upplands Väsby den 13 / 5 2023



Stig Esbjörn Norén



Rose-Marie Ström



Cecilia Johnsson



Malin Nomelius



Céline Sund Stöldal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tommy Donath



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnen i Upplands Väsby, org.nr 769617-4635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnen i Upplands Väsby för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 huruvida 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. Risken 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Brf Kvarnen i Upplands Väsby för år 2022 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsmetod i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmetod 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.

Stockholm den 2023-05-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Tommy Donath'.

Tommy Donath
Auktoriserad revisor