

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Qvarnen i Nacka
Org nr: 7696225494



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Qvarnen i Nacka
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 3 250 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 5 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 887 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen har även beslutat om att höja avgifterna med 12% kommande räkenskapsår.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:5 i Nacka kommun. Fastigheten var tidigare en industribyggnad som nu är ombyggd till ett flerbostadshus med sammanlagt 122 lägenheter. Byggnaden har värdeår 2015. Fastighetens adresser är Mjölnavägen 18, 20 A-B, samt 22 i Nacka.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
4	59	26	33	122

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser – I samfälligheten	117
Antal lokaler	4
Total tomtarea	3 749 m ²
Total bostadsarea	11 424 m ²
Årets taxeringsvärde	489 874 000 kr
Årets taxeringsvärde Sicklaön GA:109 – Del i samfälligheten	10 512 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	489 874 000 kr
Föregående års taxeringsvärde Sicklaön GA:109 – Del i samfälligheten	10 512 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,07 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Värme	Stockholm Exergi AB
El	Nacka Energi AB
Digitala tjänster	ComHem AB
Snöskottning tak	Solid Fastighetspartner AB

Föreningen är delaktig i Stora Kvarnens samfällighetsförening tillsammans med RB Brf Silo III och Brf Saltsjöns Hamnkontor. Föreningens andel är 71,79 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar underjordiskt garage i 3-dimensionell fastighetsbildning inom fastigheten Sicklaön 38:5 med tillhörande anordningar. Garaget innehåller 167 platser och färdigställdes under 2014.

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens samfällighetsförening för del i Sicklaön GA:130 sektion 1 och Sicklaön GA:131. Anläggningarna rör gård och gångtor, dag- och spillvattenledningar söder om föreningens fastighet.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med RB Brf Silo III. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av festlokal och gym inklusive bastu. Föreningen svarar för 74,6% av driftkostnaderna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 359 tkr och planerat underhåll för 452 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer El	452 168

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Walter	Ordförande	2024
Martin Lindecrantz	Sekreterare	2024
Tony Janes	Ledamot	2025
Anders Malmborg	Ledamot	2024
David Stenroth	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Desiree Backman	Suppleant	2024
Nina Westman	Suppleant	2025
Susanna Janz	Suppleant	2024
Delal Saleh	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Allians Revision & Redovisning		
Sofia Gunnarsson	Auktoriserad revisor	
Rolf Söderlund	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Assar Bolin	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rosie Wilhelm	2024
Thomas Karlsson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 8%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2024-01-01. Detta för att möta den generella kostnadsökningen som föreningen har och för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 487 kr/m²/år. I detta belopp ingår endast årsavgiften.

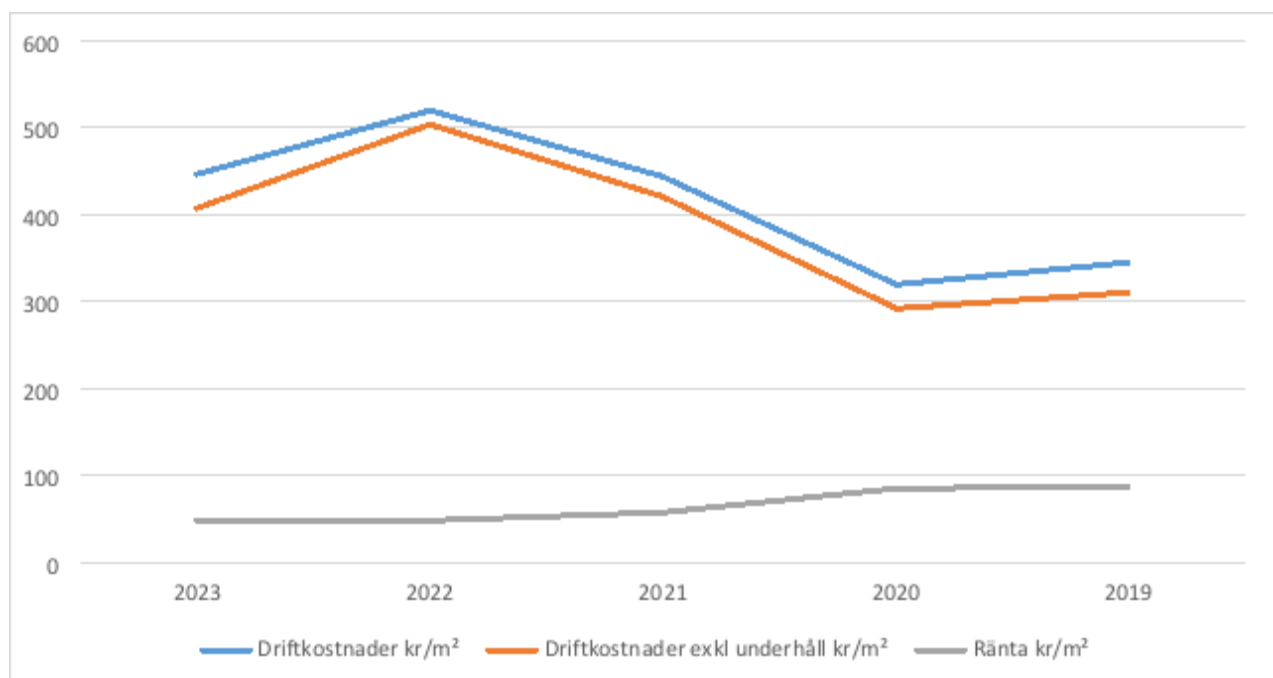


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 462	5 793	5 537	5 728	5 955
Resultat efter finansiella poster*	-3 251	-5 637	-4 540	-3 665	-3 720
Årets resultat	-3 251	-5 637	-4 540	-3 665	-3 720
Soliditet %*	88	89	89	89	88
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	83	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	573	514	494	506	514
Driftkostnader kr/kvm	446	519	440	318	345
Energikostnad kr/kvm*	237	301	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	618	546	-	-	-
Sparande kr/kvm*	205	-26	-	-	-
Ränta kr/kvm	48	48	57	85	88
Skuldsättning kr/kvm*	7 099	7 099	7 099	7 207	7 408
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 099	7 099	7 099	7 207	7 408
Räntekänslighet %*	12,4	13,8	-	-	-

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	661 140 000	0	0	6 232 627	-23 828 989	-5 636 988
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 636 988	5 636 988
Reservering underhållsfond				1 188 000	-1 188 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-359 082	359 082	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-3 250 968
Vid årets slut	661 140 000	0	0	7 061 545	-30 294 895	-3 250 968

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 465 977
Årets resultat	-3 250 968
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 188 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	359 082
Summa	-33 545 862

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 33 545 862**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 462 061	5 792 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 100 569	1 278 957
Summa rörelseintäkter		8 562 630	7 071 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 093 549	-5 932 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-855 381	-958 849
Personalkostnader	Not 6	-187 078	-153 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 137 619	-5 137 619
Summa rörelsekostnader		-11 273 627	-12 182 655
Rörelseresultat		-2 710 996	-5 111 120
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 660	17 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 895	7 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-551 526	-551 141
Summa finansiella poster		-539 971	-525 868
Resultat efter finansiella poster		-3 250 968	-5 636 988
Årets resultat		-3 250 968	-5 636 988



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	713 131 589	718 269 208
Summa materiella anläggningstillgångar		713 131 589	718 269 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	183 000
Summa anläggningstillgångar		713 314 589	718 452 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		56	18
Övriga fordringar	Not 13	96 624	386 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	873 690	528 115
Summa kortfristiga fordringar		970 370	914 394
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 092 867	1 416 674
Summa kassa och bank		3 092 867	1 416 674
Summa omsättningstillgångar		4 063 237	2 331 068
Summa tillgångar		717 377 826	720 783 276



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 140 000	661 140 000
Fond för yttre underhåll		7 061 545	6 232 627
Summa bundet eget kapital		668 201 545	667 372 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 294 895	-23 828 989
Årets resultat		-3 250 968	-5 636 988
Summa fritt eget kapital		-33 545 862	-29 465 977
Summa eget kapital		634 655 683	637 906 650
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 400 000	81 089 414
Summa långfristiga skulder		29 710 586	81 089 414
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 689 414	0
Leverantörsskulder		220 578	177 242
Skatteskulder		247 720	216 730
Övriga skulder	Not 16	-1 739	-11 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 166 170	1 405 063
Summa kortfristiga skulder		53 011 557	1 787 212
Summa eget kapital och skulder		717 377 826	720 783 276



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 250 968	-5 636 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	5 137 619	5 137 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 886 652	-499 369
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-55 976	172 230
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-154 483	264 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 676 192	-63 126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	1 676 192	-63 126
Likvidamedel vid årets början	1 416 674	1 479 800
Likvidamedel vid årets slut	3 092 866	1 416 674
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

I föreningens årsavgift ingår vatten, el och digitala tjänster.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 359 238	4 966 176
Hyror, lokaler	198 432	194 544
Vattenavgifter	208 080	201 321
Elavgifter	696 311	430 537
Summa nettoomsättning	6 462 061	5 792 578

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	277 970	278 160
Övriga ersättningar	93 374	86 865
Erhållna statliga bidrag	355 049	0
Övriga rörelseintäkter	1 374 176	913 932
Summa övriga rörelseintäkter	2 100 569	1 278 957

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-452 168	-197 500
Reparationer	-359 082	-533 849
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 860	-123 860
Samfällighetsavgifter	-108 576	-118 331
Försäkringspremier	-197 346	-176 111
Kabel- och digital-TV	-299 303	-279 241
Återbäring från Riksbyggen	5 800	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-40 763	-92 132
Serviceavtal	-45 202	-40 199
Obligatoriska besiktningar	-18 397	-12 694
Övriga utgifter, köpta tjänster	-340	-4 125
Snö- och halkbekämpning	-58 038	-23 595
Ersättningar till hyresgäster	0	-150 000
Förbrukningsinventarier	-16 001	-33 275
Vatten	-592 998	-457 968
Fastighetsel	-980 950	-1 930 979
Uppvärmning	-1 138 133	-1 046 384
Sophantering och återvinning	-311 339	-352 484
Förvaltningsarvode drift	-356 852	-366 966
Summa driftskostnader	-5 093 549	-5 932 794

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-492 211	-462 634
IT-kostnader	-23 725	-34 573
Arvode, yrkesrevisor	-32 563	-30 640
Övriga försäljningskostnader	-2 425	-2 369
Övriga förvaltningskostnader	-85 260	-48 586
Kreditupplysningar	-4 154	-1 781
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 313	-41 451
Telefon och porto	-15 123	-12 597
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 050	-6 100
Köpta tjänster	0	-1 155
Konsultarvoden	-9 000	0
Bankkostnader	-4 203	-4 644
Advokat och rättegångskostnader	-161 338	-301 431
Övriga externa kostnader	0	-10 888
Summa övriga externa kostnader	-855 381	-958 849



Not 6 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-131 000	-112 028
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 250	-5 500
Övriga personalkostnader	-7 500	0
Sociala kostnader	-42 328	-35 865
Summa personalkostnader	-187 078	-153 393

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 137 619	-5 137 619
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 137 619	-5 137 619

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 660	17 568
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 660	17 568

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 245	7 450
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	245	158
Övriga ränteintäkter	1 406	97
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 895	7 705



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-550 756	-551 084
Övriga räntekostnader	-770	-57
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-551 526	-551 141
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	563 235 000	563 235 000
Mark	142 850 000	142 850 000
Föreningens del av garage i samfällighet	48 997 967	48 997 967
	755 082 967	755 082 967
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	755 082 967	755 082 967
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-36 813 759	-31 676 139
	-36 813 759	-31 676 139
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 137 619	-5 137 619
	-5 137 619	-5 137 619
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 951 378	-36 813 758
Restvärde enligt plan vid årets slut	713 131 589	718 269 208
Totalt taxeringsvärde	500 386 000	500 386 000
<i>varav byggnader</i>	<i>298 426 000</i>	<i>298 426 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>191 448 000</i>	<i>191 448 000</i>
<i>Sicklaön GA:109 – del i samfällighet</i>	<i>10 512 000</i>	<i>10 512 000</i>
Not 12 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	183 000	183 000
Summa andra långfristiga fordringar	183 000	183 000
Not 13 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	96 624	94 484
Andra kortfristiga fordringar	0	291 777
Summa övriga fordringar	96 624	386 261



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	234 986	197 346
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 398	116 058
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 353	69 822
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 684
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	451 954	142 206
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	873 690	528 115

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	81 089 414	81 089 414
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 689 414	0
Långfristig skuld vid årets slut	30 400 000	81 089 414

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,60%	2024-10-16	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
NORDEA	0,69%	2024-01-17	20 689 414,00	0,00	0,00	20 689 414,00
NORDEA	0,75%	2025-10-15	30 400 000,00	0,00	0,00	30 400 000,00
Summa			81 089 414,00	0,00	0,00	81 089 414,00

*Senast kända räntesatser

Kommande Verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla två lån som nu klassificeras som kortfristiga skulder detta enligt god redovisningsed.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-1 739	-11 823
Summa övriga skulder	-1 739	-11 823



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 924	37 138
Upplupna räntekostnader	94 688	94 688
Upplupna driftskostnader	0	4 125
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	47 643
Upplupna elkostnader	142 715	356 937
Upplupna vattenavgifter	21 024	17 700
Upplupna värmekostnader	184 138	168 942
Upplupna revisionsarvoden	27 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	120 700	118 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 802
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	537 981	530 889
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 166 170	1 405 063

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	93 942 000	93 942 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jessica Walter

Martin Lindecrantz

Tony Janes

Anders Malmborg

David Stenroth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Allians Revision & Redovisning AB

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

Rolf Söderlund
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Qvarnen i Nacka

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Qvarnen i Nacka i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

