

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kvarnvingen 7
716407-2337

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnvingen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Kvarnvingen 7 startades 1984. Föreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade 1984-03-02 fastigheten Lund Kvarnvingen 7 i Lunds kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med totalt 18 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 3,5 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 862 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

View Group AB har skött den ekonomiska förvaltningen under året.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt då bostadsrättsföreningen står som fastighetsägare hos Lantmäteriet.

Bostadsrättsföreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 31 (34) medlemmar. Under året har 5 (2) medlemmar lämnat och 4 (1) nya har tillkommit. Vid årets utgång har föreningen 32 (33) medlemmar.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-14 och styrelsekonstituering vid samma datum haft följande sammansättning:

Joakim Zander	Ledamot	(Ordförande)
Alice Sund	Ledamot	
Ann Ohlsson	Ledamot	
Anna Palm	Ledamot	
Ulrika Rörström	Ledamot	
Georg Emmanouilidis	Suppleant	
Anna Neuhauser	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen i helhet, eller av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (12) st protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har uppgått till 24 000 kr under 2023.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Revisor

Per Mattisson, Resursgruppen Revision & Rådgivning AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	717	705	699	705
Resultat efter finansiella poster	8	-124	28	102
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787	818	811	818
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 084	6 084	6 052	6 116
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 084	6 084	6 052	6 116
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	-57	120	195
Räntekänslighet (%)	8	7	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	334	496	367	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	100	100	100

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	843 570	171 600	-2 496 016	-123 881	-1 604 727
Disposition av föregående års resultat:			-123 881	123 881	0
Reservering till fond för yttre underhåll		54 600	-54 600		0
Årets resultat				8 110	8 110
Belopp vid årets utgång	843 570	226 200	-2 674 497	8 110	-1 596 617

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 674 497
årets vinst	8 110
	-2 666 387

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 600
i ny räkning överföres	-2 720 987
	-2 666 387

Bostadsrättsföreningen har en ansamlad förlust. Från och med 2023-07-01 höjdes hyrorna med 5%. Ingen planerad avgiftshöjning 2024. I nuläget ingen plan på att ta nya lån. Motiveringen är att vi ser 2023 som ett dyrt år i många bemärkelser och följer samhällets indikationer på en räntenedgång.

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		717 025	704 872
Övriga rörelseintäkter		114 125	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		831 150	704 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-480 073	-593 367
Övriga externa kostnader	3	-117 647	-82 845
Personalkostnader		-31 540	-24 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-74 922	-74 922
Summa rörelsekostnader		-704 182	-775 264
Rörelseresultat		126 968	-70 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 900	-53 497
Summa finansiella poster		-118 858	-53 489
Resultat efter finansiella poster		8 110	-123 881
Resultat före skatt		8 110	-123 881
Årets resultat		8 110	-123 881

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 586 230	3 661 152
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 586 230	3 661 152
Summa anläggningstillgångar		3 586 230	3 661 152
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		143 278	139 298
Övriga fordringar		0	9 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 161	19 073
Summa kortfristiga fordringar		160 439	167 878
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		241 258	148 057
Summa kassa och bank		241 258	148 057
Summa omsättningstillgångar		401 697	315 935
SUMMA TILLGÅNGAR		3 987 927	3 977 087

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

843 570

843 570

Fond för yttre underhåll

226 200

171 600

Summa bundet eget kapital

1 069 770

1 015 170

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 674 497

-2 496 016

Årets resultat

8 110

-123 881

Summa fritt eget kapital

-2 666 387

-2 619 897

Summa eget kapital

-1 596 617

-1 604 727

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

5 244 619

5 244 619

Summa långfristiga skulder

5 244 619

5 244 619

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

46 954

13 007

Skatteskulder

2 467

2 826

Övriga skulder

26 252

20 253

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

264 252

301 109

Summa kortfristiga skulder

339 925

337 195

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 987 927

3 977 087

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	8 110	-123 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	74 922	74 922
Betald skatt	8 827	-32 421

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

91 859 -81 380

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 980	-5 502
Förändring av kortfristiga fordringar	1 912	-10 978
Förändring av leverantörsskulder	33 947	-14 873
Förändring av kortfristiga skulder	-30 537	36 835

Kassaflöde från den löpande verksamheten

93 201 -75 898

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	27 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	27 604

Årets kassaflöde

93 201 -48 294

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	148 057	196 351
Likvida medel vid årets slut	241 258	148 057

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten	35 056	22 361
Städning och renhållning	56 611	61 610
Elkostnader	292 765	427 516
Rep/underh av fastighet	9 446	11 018
Fastighetsförsäkringsprem	24 926	27 215
Kabeltv	19 668	12 700
Bredband	41 600	30 947
	480 072	593 367

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	24 406	20 994
Redovisningstjänster	32 297	27 291
Bankkostnader	2 340	2 429
Fastighetsskatt/-avgift	28 602	27 342
Förbrukningsmaterial	30 002	4 789
	117 647	82 845

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 881 014	6 881 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 881 014	6 881 014
Ingående avskrivningar	-3 219 862	-3 144 940
Årets avskrivningar	-74 922	-74 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 294 784	-3 219 862
Utgående redovisat värde	3 586 230	3 661 152

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 061	312 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 061	312 061
Ingående avskrivningar	-312 061	-312 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312 061	-312 061
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år		0
Förfaller senare än 5 år	5 244 619	5 244 619
	5 244 619	5 244 619

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 521 000	5 521 000
	5 521 000	5 521 000

Lund den 17 maj 2024

Joakim Zander
Ordförande

Alice Sund

Anna Palm

Ulrika Rörström

Ann Ohlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-22

Per Mattisson
Godkänd revisor