

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

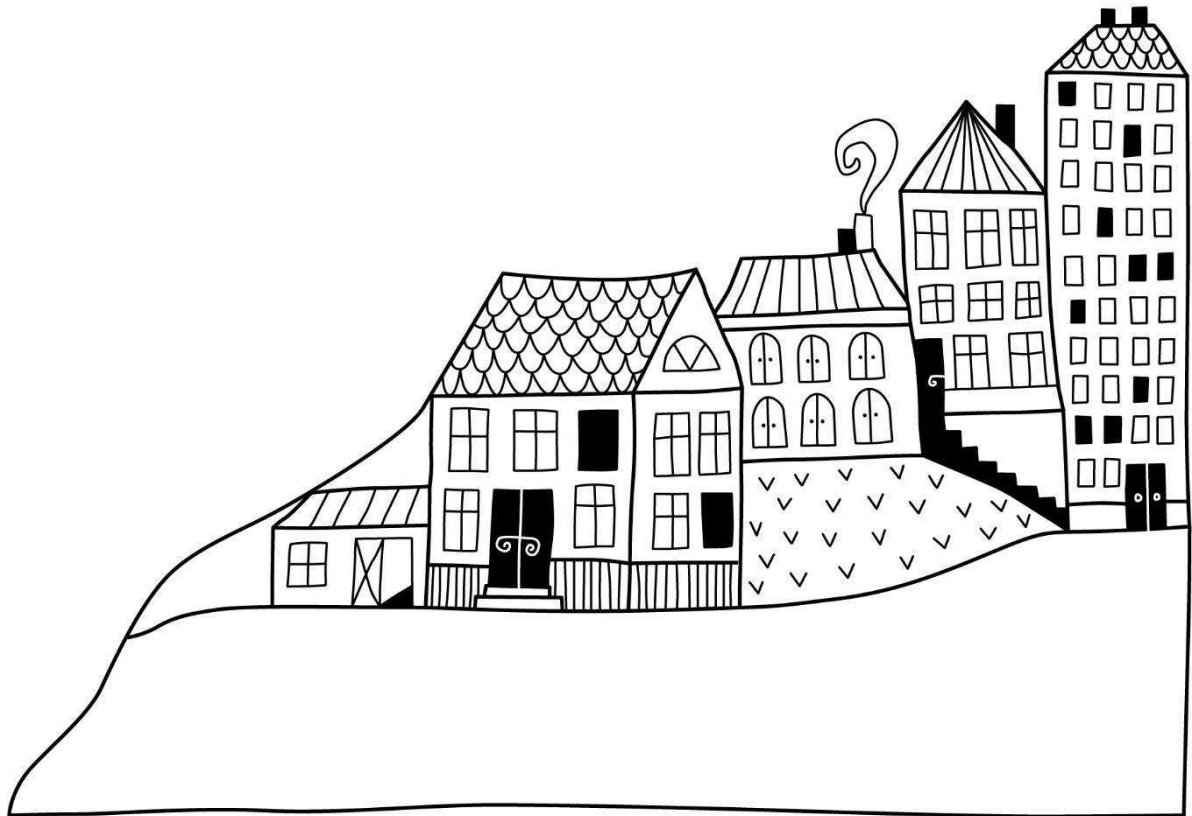
Riksbyggen BRF Qvarnen i Nacka
Org nr: 769622-5494



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Qvarnen i Nacka
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 111 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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.

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
Årets taxeringsvärde Sicklaön GA:109 – Del i samfälligheten	10 512 000
Föregående års taxeringsvärde	489 874 000
Föregående års taxeringsvärde Sicklaön GA:109 – Del i samfälligheten	10 512 000

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,84 % av föreningens nettoomsättning.

Försäkring

Fastigheten var fram till 2024-12-31 fullvärdeförsäkrad i Folksam. Från 2025-01-01 är fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingick fram till 2025-01-31 i föreningens fastighetsförsäkring. Från 2025-02-01 bekostas **bostadsrättstillägget av bostadsrättsinnehavarna.**

Föreningen har ingått bl. a följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Värme	Stockholm Exergi AB
El	Nacka Energi AB
Digitala tjänster	Tele2
Snöskottning tak	Solid Fastighetspartner AB

Samfälligheter

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 gångtytor, 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.

Intresseförening

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.

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 342 tkr och planerat underhåll för 376 tkr.

Underhållskostnaderna 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
Bastu	23 858
Stamspolning	118 000
Spotlights	222 080
Porttelefon	11 904

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	2026
Tony Janes	Ledamot	2025
Patrik Rotkvist	Ledamot	2025
Anders Malmborg	Ledamot	2026
Katja Telenius	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Wangler	Suppleant	2026
Nina Westman	Suppleant	2025
Rozbeh Daneshnejad	Suppleant	2026
Jennie Eliases	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Allians Revision & Redovisning, Sofia Gunnarsson	Auktoriserad revisor	2025
Rolf Söderlund	Föreningsrevisor	Har avgått
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Assar Bolin	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Rose-Marie Wilhelms, sammankallande	2025	
Thomas Karlsson	2025	

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 402 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 402 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Föreningens årsavgift höjdes 2024-01-01 med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01. Detta för att möta den generella kostnadsökningen som föreningen har och för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 526 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ovan ingår inte debiterade el och vattenavgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 357	6 462	5 793	5 537	5 728
Resultat efter finansiella poster*	-3 027	-3 251	-5 637	-4 540	-3 665
Årets resultat	-3 027	-3 251	-5 637	-4 540	-3 665
Soliditet %*	88	88	89	89	89
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	73	76	83	**	**
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	620	573	514	494	506
Driftkostnader kr/kvm	474	446	519	440	318
Energikostnad kr/kvm*	261	237	301	**	**
Underhållsfond kr/kvm	693	618	546	**	**
Sparande kr/kvm*	218	205	-26	**	**
Ränta kr/kvm	117	48	48	57	85
Skuldsättning kr/kvm*	7 038	7 099	7 099	7 099	7 207
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 038	7 099	7 099	7 099	7 207
Räntekänslighet %*	11,4	12,4	13,8	14,4	14,3

* obligatoriska nyckeltal

** är inte granskade av revisor därför inte med

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2024 är ett underskott på -3 027 tkr

Föreningen redovisar dock ett överskott exklusive avskrivningar på 2 111 tkr.

Årsavgifterna kommer att höjas med 5% från 1 januari 2025.

Styrelsen har god kontroll och säkerställer att föreningens finansiering är säkerställd långsiktigt.

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) delat med 100. 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	661 140 000	0	0	7 061 545	-30 294 895	-3 250 968
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 250 968	3 250 968
Reservering underhållsfond				1 230 000	-1 230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-375 792	375 792	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-3 026 937
Vid årets slut	661 140 000	0	0	7 915 753	-34 400 071	-3 026 937

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-33 545 862
Årets resultat	-3 026 937
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	375 792
Summa	-37 427 007

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -37 427 007

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 7 356 693	6 833 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3 2 342 499	1 729 225
Summa rörelseintäkter	9 699 192	8 562 630
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -5 418 439	-5 093 549
Övriga externa kostnader	Not 5 -697 445	-855 381
Personalkostnader	Not 6 -208 833	-187 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -5 137 619	-5 137 619
Summa rörelsekostnader	-11 462 337	-11 273 627
Rörelseresultat	-1 763 145	-2 710 996
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar (andelar i Riksbyggen)	0	3 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 441	7 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 338 233	-551 526
Summa finansiella poster	-1 263 792	-539 971
Resultat efter finansiella poster	-3 026 937	-3 250 968
Årets resultat	-3 026 937	-3 250 968

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	707 993 970	713 131 589
Summa materiella anläggningstillgångar		707 993 970	713 131 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	183 000
Summa anläggningstillgångar		708 176 970	713 314 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 069	56
Övriga fordringar (skattekonto, momsfordran)		18 075	96 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 679 243	873 690
Summa kortfristiga fordringar		1 700 387	970 370
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 284 012	3 092 867
Summa kassa och bank		4 284 012	3 092 867
Summa omsättningstillgångar		5 984 399	4 063 237
Summa tillgångar		714 161 369	717 377 826

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 140 000	661 140 000
Fond för yttre underhåll		7 915 753	7 061 545
Summa bundet eget kapital		669 055 753	668 201 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 400 070	-30 294 895
Årets resultat		-3 026 937	-3 250 968
Summa fritt eget kapital		-37 427 007	-33 545 862
Summa eget kapital		631 628 746	634 655 683
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	30 000 000	30 400 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	30 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	50 400 000	50 689 414
Leverantörsskulder		350 305	220 578
Skatteskulder		247 720	247 720
Momsskulder		0	-1 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 534 598	1 166 170
Summa kortfristiga skulder		52 532 623	52 322 143
Summa eget kapital och skulder		714 161 369	717 377 826

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 763 145	-2 710 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 137 619	5 137 619
	3 374 474	2 426 623
Erhållen ränta	74 441	11 555
Erlagd ränta	-1 060 044	-551 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 388 871	1 886 652
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-725 843	-55 976
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	217 531	-154 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 880 559	1 676 192
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-689 414	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-689 414	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 191 145	1 676 192
Likvida medel vid årets början	3 092 867	1 416 674
Likvida medel vid årets slut	4 284 012	3 092 867
	4 284 012	3 092 867
Kassa och Bank BR		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 007 440	5 359 238
Hyror, lokaler	208 811	198 432
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 001	0
Vattenavgifter	235 237	208 080
Elavgifter	557 426	696 311
Kabel-tv-avgifter	278 160	277 970
Övriga ersättningar	79 620	93 374
Summa nettoomsättning	7 356 693	6 833 405

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	355 049
Utdelning överskott Stora Kvarnen samfällighet, ersättning elkostnader garage	2 342 499	1 374 176
Summa övriga rörelseintäkter	2 342 499	1 729 225

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-375 792	-452 168
Reparationer	-342 303	-359 082
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 860	-123 860
Samfällighetsavgifter	-115 948	-108 576
Försäkringspremier	-234 986	-197 346
Kabel- och digital-TV	-286 640	-299 303
Återbäring från Riksbyggen	600	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-65 104	-40 763
Serviceavtal	-57 217	-45 202
Obligatoriska besiktningar	-25 440	-18 397
Övriga utgifter, köpta tjänster	-340	-340
Snö- och halkbekämpning	-38 081	-58 038
Förbrukningsinventarier	-22 186	-16 001
Vatten	-746 842	-592 998
Fastighetsel	-991 733	-980 950
Uppvärmning	-1 246 345	-1 138 133
Sophantering och återvinning	-377 579	-311 339
Städning	-251 695	-265 643
Trädgårdsskötsel	-116 948	-91 090
Summa driftskostnader	-5 418 439	-5 093 549

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-497 119	-492 211
IT-kostnader	-30 826	-23 725
Arvode, yrkesrevisorer	-41 440	-32 563
Övriga försäljningskostnader	-825	-2 425
Övriga förvaltningskostnader	-47 268	-85 260
Inkassokostnader	-6 245	-4 154
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 650	-22 313
Telefon	-11 123	-15 123
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-18
Medlems- och föreningsavgifter	-6 100	-3 050
Konsultarvoden	0	-9 000
Bankkostnader	-6 975	-4 203
Advokat och rättegångskostnader	-20 875	-161 338
Summa övriga externa kostnader	-697 445	-855 381

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-154 100	-131 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 250
Övriga personalkostnader	0	-7 500
Sociala kostnader	-48 733	-42 328
Summa personalkostnader	-208 833	-187 078

Skillnaden mellan åren beror på sk periodiseringar i bokföringen. Faktiskt utbetalt arvode för 2024 är 133 350 kr och för 2023 131 000 kr

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
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 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	755 082 967	755 082 967

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-41 951 378	-36 813 759
	-41 951 378	-36 813 759

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-5 137 619	-5 137 619
	-5 137 619	-5 137 619

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-47 088 997	-41 951 378
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	707 993 970	713 131 589
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	565 143 970	570 281 589
Mark	142 850 000	142 850 000

Totalt taxeringsvärde

	500 386 000	500 386 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	298 426 000	298 426 000
--	-------------	-------------

varav mark

	191 448 000	191 448 000
--	-------------	-------------

Sicklaön GA:109 – del i samfällighet

	10 512 000	10 512 000
--	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
366 andelar á 500 kr i Riksbyggen via Intresseföreningen	183 000	183 000
Summa andra långfristiga fordringar	183 000	183 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	169 356	234 986
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 687	117 398
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 887	69 353
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 325 313	451 954
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 679 243	873 690

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	80 400 000	81 089 414
Nästa års omsättning av lån	-50 400 000	-50 689 414
Långfristig skuld vid årets slut	30 000 000	30 400 000

Tabell nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,07%	2025-01-17	20 689 414,00	0,00	689 414,00	20 000 000,00
NORDEA	0,75%	2025-10-15	30 400 000,00	0,00	0,00	30 400 000,00
NORDEA	2,72%	2027-10-20	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
Summa			81 089 414,00	0,00	689 414,00	80 400 000,00

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla två lån som nu klassificeras som kortfristiga skulder, detta enligt god redovisningssed.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	44 300	37 924
Upplupna räntekostnader	372 877	94 688
Upplupna elkostnader	143 702	142 715
Upplupna vattenavgifter	25 530	21 024
Upplupna värmekostnader	173 363	184 138
Upplupna kostnader för renhållning	48 830	0
Upplupna revisionsarvoden	34 700	27 000
Upplupna styrelsearvoden	142 950	120 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 744	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	118 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 602	537 981
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 534 598	1 166 170

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	93 942 000	93 942 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Jessica Walter

Patrik Rotkvist

Tony Janes

Anders Malmborg

Katja Telenius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer
Allians Revision & Redovisning AB

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

Assar Bolin
Förtroendevald revisorssuppleant
(ersätter Rolf Söderlund)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 231091 - RB BRF Qvarnen i Nacka

Org.nr 769622-5494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 231091 - RB BRF Qvarnen i Nacka för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 231091 - RB BRF Qvarnen i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Allians Revision & Redovisning AB

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

Assar Bolin
Förtroendevald revisorssuppleant

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 20,6 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 planerliga 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, fastighetservice 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

