



ÅRSREDOVISNING

Brf Kvarnberget i Gustavsberg

Organisations nr 769618-0137

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens sextonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg registrerades av Bolagsverket 2007-12-17. Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

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

Föreningens hemsida är www.brfkvarnberget.com och e-postadress är styrelsen@brfkvarnberget.com

Den ekonomiska planen upprättades 2009-03-14 och registrerades 2009-03-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-01. Avtal om totalentreprenad ingicks i mars 2009 med JM AB om uppförande av 6 st flerbostadshus i tre respektive fyra plan, separata förråd, sophus, carportar samt markarbeten. Föreningen innehar sedan 2009-06-24 äganderätten till fastigheten Gustavsberg 1:309 i Värmdö Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Före avskrivningar visar helårsresultatet för 2024 ett överskott på 763 tkr. För 2023 redovisades ett överskott på 520 tkr före avskrivningar.

Överskottet förklaras med att inga större reparations- och underhållsåtgärder erfordrats 2024 samt att styrelsen aktivt arbetat med kostnadssidan. Överskottet används för avsättning till Fond för yttre underhåll (kommande underhåll) samt amortering vid omsättning av lån.

Bland väsentliga händelser under året kan nämnas

- Uppgradering av nödtelefoner i samtliga hissar (5G)
- Slutit avtal med teknisk förvaltare Alova
- Infört Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) via Alova genom besiktning och rondering
- Parkeringsplatser - Byte av trä på samtliga avbärarräcken
- Renovering av carport Kvarnhjulsvägen – sättningsskada
- Byte av plattform för föreningens hemsida inklusive omarbetning
- Besiktning av samtliga tak

Intäkter

Årsavgifter för lägenheter och bilplatser höjdes med 8 % från 1 april 2024.

Avskrivningar och kostnader

Föreningens byggnader skrivs av på 150 år. Systemet för vattenrening skrivs av på 20 år. Totalt avskrivningsbelopp 723 tkr. Föreningens kostnader före avskrivningar uppgick till 2 432 tkr, varav låneräntor 132 tkr.

Vid utgången av 2024 uppgick föreningens fastighetslån till 14 560 tkr vilket motsvarar 17 % belåningsgrad (fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde). Genomsnittsräntan för fastighetslånen (räntekostnad dividerad med låneskuld) är 0,91 %. Föreningens långfristiga lån är bundna och skall omsättas 2026 och 2029 (Se not 11). Banken har medgivit att lånen kan få amorteras med 10% per år.

Föreningens kassa uppgick vid årets slut till 1 884 tkr. 1 092 tkr har placerats på räntebärande konton. Under året har ett lån lösts och amorterats av med 250 tkr. Uttagna och ställda panter uppgår till 18 750 000 kr. Inga eventalförpliktelser finns.

Prognos för 2025

Ingen höjning av årsavgifter för lägenheter och bilplatser är planerade för 2025.

Föreningens driftkostnader antas öka på grund av inflationen. I budgeten för 2025 har taxebundna kostnader, till exempel el, värme, vatten och sophämtning räknats upp med 10 - 14 %.

Planerade underhållsåtgärder och investeringar för år 2025 uppgår till 400 tkr. Förväntat överskott kommer att avsättas för underhåll enligt underhållsplanen. Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är god och att föreningen står på stabil grund.

Styrelse

Styrelsen är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-22. Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Rolf Ihre	ordförande, har avgått 9 januari 2025
Kerstin Jonsson	kassör samt ordförande from 12 januari 2025
Ingrid Algernon	sekreterare
Kerstin Rehnberg	ledamot
Emelie Ensgård	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda möten. Styrelsearvode avseende år 2024 om totalt 65 551 kr (föregående år 104 930 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisorer har varit,

Olle Kannö	auktoriserad revisor, MT Revision AB
Linda Johansen (suppleant)	auktoriserad revisor, MT Revision AB

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2025 består av Thomas Nordström (sammankallande) och Michael Moore.

Fastighet

Fastigheten, som bebyggdes under åren 2008 - 2009, är uppdelad på två närliggande områden med en sammanlagd markyta på 16 409 kvm. Byggnadernas area är enligt taxeringsbeskedet 3 751 kvm.

Taxeringsvärde för fastigheten gällande från och med den 1 januari 2022 är SEK 85 892 000 varav SEK 64 796 000 utgör byggnadsvärde och SEK 21 096 000 markvärde.

Föreningens bostadshus består av 6 st flerbostadshus i 3 - 4 våningar belägna på Väderkvarnsvägen respektive Kvarnhjulsvägen i Gustavsberg. Byggnaderna innehåller 48 st bostadslägenheter och ett övernattningsrum. I två av husen finns souterränglägenheter. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats på markyta. Till fastigheten hör 2 st separata förrådsbyggnader, 3 st sophus samt 49 st bilplatser varav 20 st är carport. 10 st bilplatser har laddpunkt för elbilar.

Sammanlagd lägenhetsyta är 3 751 m² med följande fördelning

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	6 R o k	Summa
Antal	6	12	22	6	1	1	48
S:a yta	234	731	1 887	636	128	135	3 751

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam, via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår tillägg för styrelseansvar och bostadsrättstillägg.

Historik över genomfört fastighetsunderhåll (urval)

Byggnaderna är uppförda under åren 2008 - 2009. Större underhållsarbeten är inte aktuella under de närmsta åren. Värmecentralerna har dock haft återkommande problem och styrelsen har under hand vidtagit åtgärder för att komma till rätta med dessa. Styrelsen följer underhållsplanen som ursprungligen omfattat åren 2009 - 2039 och som årligen ses över och uppdateras vid behov. Senaste uppdaterad underhållsplanen är för åren 2024 - 2053.

Åtgärd	Utförd år
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2016, 2023
Större underhåll i undercentraler (Utbyte slingtank, cirkulationspumpar)	2016,2017,2019
Utbyte av belysning i samtliga trapphus (rörelsestyrd LED-belysning)	2017
Förebyggande tryckspolning av avloppsstammarna i samtliga lägenheter	2018
Målning av samtliga carportar, förråd och sophus	2018
Installation av elektromagnetisk rening i värmecentralerna	2019
Uppgradering av bredbandsinstallationen från 10 till 250 mb.	2020
Besiktning av putsskada på fasad KV 4. Åtgärdat av JM AB	2020
Underhåll av trävirke och skyltar till bilplatser	2020
Installation av bommar för förhindrande av genomfarts-trafik på Kvarnhjuls v	2021
Gallring och beskärning av träd och buskage	2021
Utredning om uppdatering av värmesystemet. Beslut om åtgärder och upphandling av nya värmepumpar, avgasare och styr- och reglersystem	2021
Utbyte och uppgradering av värmepumpar, avgasare och styr- och reglersystem i värmecentralerna	2022
Byte till LED-belysning i samtliga hissar	2022
Installation av 10 laddpunkter för el/hybridbilar	2022
Energideklaration	2022
Rengöring och reparation av husfasader	2022
Byte till LED lampor i gatubelysning Kvarnhjulsvägen	2023
Installation av system för kraftigare rening av radiatorvattnet. Kvarnhjuls v 4	2023
Utbyte av stamventiler Kvarnhjuls v 3.	2023
Gallring av träd. Plantering av häck Väderkvarnsvägen	2023
Målning av solutsatta träpaneler vid Väderkvarnsvägen	2023
Tvätt och behandling av tak på carportar, soprum och förråd	2023

2024 års löpande reparationer, underhåll och investeringar

Åtgärd	Utförd år
Uppgradering av nödtelefoner i samtliga hissar (5G)	2024
Parkeringsplatser - Byte av trä på samtliga avbärräcken	2024
Renovering av carport Kvarnhjulsvägen – sättningsskada	2024

Framtida planerat underhåll och investeringar

Åtgärd	Att utföra år
Fasadskada Kvarnhjulsvägen 4	2025
Diverse mindre takåtgärder i enlighet med besiktningsprotokoll från 2024	2025
Förebyggande tryckspolning av avloppsstammarna i samtliga lägenheter	2025
Målning av träpaneler vid entréer	2025

Medlemskap i föreningar och gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i följande:

Förening alt gemensamhetsanläggning	Andel	Avseende
Gustavsbergs Vägförening GA:2	43,2/1526,4	vägar, trottoarer, vägbelysning
Väderkvarnsvägens Samfällighet GA:39	5/21	del av Väderkvarnsv., anslutna stigar och markytor
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:21	25/40	130 m2 vägyta Kvarhjulsvägens nedre del
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:22	(ej kostnad)	60 m väg mot Mariagatan 7-9

Förvaltning och avtal

Kanold redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
Alova Fastighetsteknik AB	Teknisk förvaltning
Vattenfall AB	Fjärrvärme- och Elhandelsavtal
Energivärme AB	Värmecentraler drift o underhåll
Folksam via Bostadsrätterna	Försäkring
KONE AB	Hisskötsel
Städpoolen AB	Trappstädning
Spira AB	Trädgårdsskötsel
GA39/ Jovan mark och trädgård	Snöröjning
Telia	Bredband, kabel-TV
Värmdö kommun	Vatten, hushålls- och grovsopor
Waybler AB	Laddstolpar – laddtjänst
Folkfilter	Luftfilter till lägenheter

Föreningens medlemmar har bidragit till tomtens skötsel vid städdagar under vår och höst. Vintertid svarar medlemmarna för egen snöskottning av entré och hyrda parkeringsplatser.

Föreningen är sedan 2022 momsregistrerad med anledning av försäljning av el till Waybler AB som distribuerar el till laddstolpar för elbilar.

Handwritten signature and initials

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Per bokslutsdagen var samtliga 48 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare, som tidigare inte var medlem i föreningen, har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	74	77
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	74	74

Flerårsöversikt inkl nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 152 588	2 981 160	2 750 709	2 678 066
Resultat efter finansiella poster	39 695	- 203 404	- 1 616 910	- 259 333
Balansomslutning	122 090 467	122 390 654	122 571 837	123 824 539
Kassa och bank	1 883 989	1 464 763	909 011	1 487 086
Soliditet (%)	87	87	87	88
Skuldkvot	4,59	4,87	5,34	5,40
Skuldsättning kr/m ² (BR)	3 882	3 948	3 948	3 882
Skuldsättning kr/m ² (tot)	3 882	3 948	3 948	3 882
Belåningsgrad (%)	17	17	17	23
Räntekänslighet (%)	5,0	5,5	5,9	6,0
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt per 31 dec	779	722	681	648
Årsavgifternas andel av tot intäkter (%)	90	89	90	90
Energikostnad kr/m ²	224	215	225	212
Sparande kr/m ²	274	210	167	121

Bilplatshyran är höjd med 10% fr o m 2021-04-01

Bilplatshyran är höjd med 6% fr o m 2023-04-01

Bilplatshyran är höjd med 8% fr o m 2024-04-01

Årsavgiften är höjd med 5% fr o m 2022-07-01

Årsavgiften är höjd med 6% fr o m 2023-01-01

Årsavgiften är höjd med 8% fr o m 2024-04-01

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 485 000	80 000 000	1 699 418	-4 225 896	-203 404	106 755 118
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			750 000	-750 000		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-267 069	267 069		
Balanseras i ny räkning				-203 404	203 404	
Årets resultat					39 695	39 695
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	2 182 349	-4 912 231	39 695	106 794 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 912 231
Årets resultat	39 695
Summa	- 4 872 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadseenlig reservering fond för yttre underhåll	896 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 265 479
Balanseras i ny räkning	- 5 503 057
Summa	- 4 872 536

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och tillönskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 152 588	2 981 160
Övriga rörelseintäkter	2	<u>18 620</u>	<u>60 986</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 171 208	3 042 146
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 809 822	- 1 891 699
Underhållskostnader	4	- 265 479	- 267 069
Ovriga externa kostnader	5	- 143 599	- 107 666
Personalkostnader	6	- 81 143	- 131 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 723 189</u>	<u>- 723 189</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 023 232	- 3 121 480
 <i>Rörelseresultat</i>		147 976	- 79 334
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 094	15 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 132 375</u>	<u>- 139 196</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 108 281	- 124 070
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		39 695	- 203 404
 <i>Årets resultat</i>		39 695	- 203 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	119 969 927	120 684 320
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>61 572</u>	<u>70 368</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		120 031 499	120 754 688
Summa anläggningstillgångar		120 031 499	120 754 688
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		90 951	87 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>84 028</u>	<u>83 692</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		174 979	171 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>1 883 989</u>	<u>1 464 763</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 883 989	1 464 763
Summa omsättningstillgångar		2 058 968	1 635 966
SUMMA TILLGÅNGAR		122 090 467	122 390 654

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 485 000	109 485 000
Fond för yttre underhåll		<u>2 182 349</u>	<u>1 699 418</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		111 667 349	111 184 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 4 912 231	- 4 225 896
Årets resultat		39 695	- 203 404
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 872 536	- 4 429 300
SUMMA EGET KAPITAL		106 794 813	106 755 118
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 15	<u>14 560 088</u>	<u>14 560 088</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 560 088	14 560 088
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	250 000
Leverantörsskulder		78 362	157 910
Skatteskulder	12	180 352	175 024
Övriga skulder	13	40 490	54 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>436 362</u>	<u>438 241</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		735 566	1 075 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 090 467	122 390 654

Handwritten signature/initials

Kassaflödesanalys

	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	147 976	- 79 334
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>723 189</u>	<u>723 189</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	871 165	643 855
Erhållen ränta och utdelning	24 094	15 126
Erlagd ränta	- 132 375	- 139 196
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	762 884	519 785
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 3 776	13 746
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>- 339 882</u>	<u>22 221</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 343 658	35 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	419 226	555 752
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Återläggning pågående investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	419 226	555 752
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	419 226	555 752
Likvida medel vid årets början	<u>1 464 763</u>	<u>909 011</u>
Likvida medel vid årets slut	1 883 989	1 464 763
(varav placeringar)	(0)	(0)

Handwritten signatures and initials:
 K2
 Vj
 PA

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning göras till fond för yttre underhåll genom att låneskulden amorteras ner enligt underhållsplanen i den takt som ekonomin medger. Reservering görs i enlighet med underhållsplanen.

Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	150 år
Fastighetsförbättringar 2019, vattenrening	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	2 869 767	2 707 404
Energiintäkter från utnyttjande av laddstolpar	16 755	17 162
Hysesintäkter parkeringsplatser	266 066	256 594
Summa	3 152 588	2 981 160

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten, bredband, kabel-TV och bostadsrättstillägg till hemförsäkring.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Hysesintäkter övernattningslägenhet	11 820	15 500
Erhållet elstöd	0	40 448
Överlåtelseavgifter	6 800	5 038
Summa	18 620	60 986

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel, serviceavtal	84 828	76 935
Hisstillsyn	48 610	48 366
Snöröjning	39 375	52 459
Trädgårds och markskötsel, städdagar	142 420	193 047
Gemensamhetsanläggningar	64 634	77 230
Elavgifter	241 484	230 168
Mätning el	0	3 000
Fjärrvärme	315 189	313 386
Vatten	281 986	264 205
Städning	83 211	73 996
Renhållning hushållssopor	93 432	54 958
Renhållning grovsopor	24 032	63 431
Löpande reparationer fastigheten	59 899	91 797
Reparationer hissar	0	34 698
Ovriga fastighetskostnader	16 216	8 257
Fastighetsavgift/-skatt	91 160	89 192
Fastighetsförsäkring	65 924	59 489
Bredband och kabel-TV	157 422	157 085
Summa	1 809 822	1 891 699
Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
Uppdatering av underhållsplan	0	4 780
Värmesystem	0	85 625
OVK-åtgärder	0	22 375
Målning av solutsatta träfasader Väderkvarnsvägen	0	10 875
Lagning av skador på fasad	0	35 625
Rengöring och behandling av tak på carport o förråd	0	25 164
Filterbyten	52 559	82 625
Hissrenovering	78 750	0
Renovering bilplatser	98 170	0
Upplupen kostnad takbesiktning	36 000	0
Summa	265 479	267 069
Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	70 486	65 148
Revision	29 000	18 750
Övriga förvaltningskostnader	40 669	20 141
Bankavgifter	3 444	3 627
Summa	143 599	107 666
Not 6 Personalkostnader	2024	2023
Löner och andra ersättningar för styrelse	65 551	104 930
övriga anställda	2 500	6 000
Summa löner och andra ersättningar	68 051	110 930
Sociala kostnader	13 092	20 927
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	81 143	131 857

Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 382 313	128 382 313
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	128 382 313	128 382 313
Ingående avskrivningar	- 7 697 993	- 6 983 600
Årets avskrivningar	<u>- 714 393</u>	<u>- 714 393</u>
Utgående avskrivningar	- 8 412 386	- 7 697 993
Redovisat värde	119 969 927	120 684 320
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	64 796 000	64 796 000
Mark	<u>21 096 000</u>	<u>21 096 000</u>
Summa	85 892 000	85 892 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 960	87 960
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	87 960	87 960
Ingående avskrivningar	- 17 592	- 8 796
Årets avskrivningar	<u>- 8 796</u>	<u>- 8 796</u>
Utgående avskrivningar	- 26 388	- 17 592
Redovisat värde	61 572	70 368
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Servicekostnad värmesystem	11 626	11 626
Hyra hjärtstartare	1 407	1 420
Telia bredband	38 449	38 449
Medlemsavgift Bostadsrätterna AB	6 050	6 050
Upplupna intäkter elbilsladdning	3 899	4 277
Förutbetald fastighetsförsäkring	22 597	20 731
Upplupen sparränta	0	1 139
Summa	84 028	83 692
Not 10 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	780 410	768 966
Handelsbanken swishkonto	11 870	29 242
SBAB sparkonto	1 091 709	366 555
SBAB placeringskonto	0	300 000
Summa	1 883 989	1 464 763

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31	
Stadshypotek	0,71	2026-03-30	5 år	0	4 700 000	4 700 000
Stadshypotek	0,71	2026-03-30	5 år	0	4 560 088	4 560 088
Stadshypotek	1,18	2029-09-30	8 år	0	5 300 000	5 300 000
Stadshypotek				0	0	250 000
Summa				0	14 560 088	14 810 088

varav långfristig del

14 560 088

14 560 088

varav kortfristig del

0

250 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde

17%

17%

Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)

3 882

3 948

Not 12 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	85 832
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	89 192	89 192
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	91 160	0
Summa	180 352	175 024

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	4 207	65
Avdragen källskatt	23 191	33 281
Sociala avgifter	13 092	20 927
Summa	40 490	54 273

Not 14 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad avgift samfällighet	8 750	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	37 221	45 240
Upplupen kostnad el	29 286	28 520
Upplupen styrelseomkostnad	284	0
Upplupen bankavgift	0	180
Upplupen kostnad grovsophämtning	93	15 171
Upplupen kostnad snöröjning	0	28 125
Upplupen kostnad takbesiktning	36 000	0
Beräknad upplupen räntekostnad	8 343	10 397
Förutbetalda avgifter och hyror	292 385	291 608
Beräknad upplupen kostnad revision	24 000	19 000
Summa	436 362	438 241

Not 15 Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut
Fastighetsinteckningar

18 750 000

18 750 000

Summa ställda säkerheter**18 750 000****18 750 000**

Gustavsberg den 26/2 2025.



Kerstin Jonsson
Ordförande



Ingrid Algernon



Kerstin Rehnberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2025.



Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnberget i Gustavsberg

Org.nr 769618-0137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnberget i Gustavsberg för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnberget i Gustavsberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 mars 2025



Olle Kannö
Auktoriserad revisor