



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kvarnvingen 5 och 11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kvarnvingen 5 och 11 med säte i LUND org.nr. 769609-1789 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äкта bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lund Kvarnvingen 5, Lund Kvarnvingen 11	2003-01-08	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 204
Totalt 17 objekt		1 204

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 7 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Åslund	Ordförande
Kerstin Wadle	Ledamot
Eva Bergdahl	Ledamot
Christine Goldschmidt	Ledamot
Johan Grenthe	Ledamot
Jesper Montan	Ledamot
Eskil Sourander	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter i styrelsen.



Firman tecknas av; Kerstin Wadle, Eva Bergdahl, Christine Goldschmidt, Björn Åslund, Johan Grenthe och Jesper Montan.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund samt Afrodita Cristea som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Niklas Spångberg (ordförande) och Ingvar Nordstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Bbeslut har fattats att trapphusdörrarna till Pilegatan 12 A + B i försättningen ska vara låsta p.g.a. inbrott i en lägenhet.

Samtliga medlemmar på Pilegatan 12 A och B och Pilegatan 10

har på föreningens bekostnad fått var sin nyckel och de som velat ha en extra nyckel har fått bekosta denna själv.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2019 genomfördes följande underhåll:

Nya dörrar till trapphus Pilegatan 12 A och B

Brandkontroll av samtliga kakelugnar på Pilegatan 12 A och B (2 st kakelugnar fick eldningsförbud: dels i lgh nr 7 och dels i lgh nr 5)

Plåt vid balkonggolvet mot fasad har monterats på samtliga 4 balkonger på Pilegatan 12 A och B

Under 2020 genomfördes följande underhåll:

Påpekande vid OVK har åtgärdats enligt nedan:

- Rensning av frånluftsdon och justering, samt 1 st ny spiskåpa på Pilegatan 10

- Montering av ytterligare ventiler i 2 st lägenheter på Pilegatan 12 A och B

Loftgångens stålkonstruktion på Pilegatan 10 har renoverats enligt nedan:

- Rostiga svetsskarvar/infästningar har slipats och rostskyddsbehandlats

- Handledare till loftgången har ytbehandlats

Fönstren på Pilegatan 10 har renoverats/målats av berörda medlemmar och av Otto Magnussons AB (lagning understycke i en karm)

Fönstren på Pilegatan 12 har renoverats: smörjning, nya beslag, någon fönsterruta utbytt

Under 2021 har följande underhåll genomförts:

Målat taket på båda fastigheterna

Målning av rännor och stuprör, Pilegatan 10

Renoverat styrsystemet för värmen, Pilegatan 10

Renovering ytterbelysning, Pilegatan 10, installation av astronomiskt ur

Inkoppling av ny utomhusarmatur, Pilegatan 10

Renovering av trapphusbelysning, Pilegatan 12, bl a ny trappautomat

Muren vid uteplatsen har renoverats av medlem.

Montering av gallerfönster vid källarfönster.

Under 2022 har följande underhåll genomförts:

Golvvärmens på Pilegatan 10 reparerades.

Under 2023 har följande underhåll genomförts:

Spolning/filmning/sugning av gatubrunn/spillavlopp Pilegatan 10 och 12

Relining av spillavlopp Pilegatan 12

Ingått avtal med Rentokil om skadedjursbekämpning; 4 besök per år

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Balkongerna ska besiktigas och behöver renoveras under 2024, murgrönan vid väggen utanför tvättstugan Pilegatan 12 A in mot grannföreningen ska tas ner, för att väggen ska få en chans att torka upp. Eventuellt kommer marken vid nämnda vägg att dräneras längre fram om åtgärden med murgrönan inte hjälper.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	271	275	237	143	190
Skuldsättning, kr/kvm	3 333	3 405	3 475	3 543	3 608
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 333	3 405	3 405	3 543	3 608
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	50
Energikostnad, kr/kvm	251	219	227	207	200
Årsavgifter, kr/kvm	816	801	786	764	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	90	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	845	816	805	781	777
Nettoomsättning, tkr	1 004	983	969	940	935
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	72	37	-81	-326
Soliditet, %	67	66	65	65	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten och värme per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) (el ingår ej).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 842 147	0	0	7 842 147
Upplåtelseavgifter, kr	1 348 138	0	0	1 348 138
Underhållsfond, kr	344 463	0	62 700	407 163
S:a bundet eget kapital, kr	9 534 748	0	62 700	9 597 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 259 992	72 407	-62 700	-1 250 285
Årets resultat, kr	72 407	-72 407	62 525	62 525
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 187 585	0	-175	-1 187 760
S:a eget kapital, kr	8 347 163	0	62 525	8 409 688

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 62.700 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 187 585
Årets resultat, kr	62 525
Reservation till underhållsfond, kr	-62 700
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 187 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 187 760
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 003 769	982 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 020	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 016 789	982 863
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-579 929	-528 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-23 839	-24 650
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-8 596	-8 581
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-263 253	-258 263
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-875 617	-820 111
RÖRELSERESULTAT		141 172	162 752
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 895	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 671	-90 345
Övriga finansiella poster	Not 8	129	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-78 647	-90 345
ÅRETS RESULTAT		62 525	72 407

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 426 967	11 565 470
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 426 967</u>	<u>11 565 470</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 426 967</u>	<u>11 565 470</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	18 635	4 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 334	23 003
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>47 969</u>	<u>27 548</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	1 149 770	1 040 813
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 149 770</u>	<u>1 040 813</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 197 739</u>	<u>1 068 361</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 624 706</u>	<u>12 633 831</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	7 842 147	7 842 147	
Upplåtelseavgifter	1 348 138	1 348 138	
Fond för yttre underhåll	407 163	344 463	
Summa bundet eget kapital	9 597 448	9 534 748	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 250 285	-1 259 992	
Årets resultat	62 525	72 407	
Summa ansamlad förlust	-1 187 760	-1 187 585	
Summa eget kapital	8 409 688	8 347 163	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 672 382	4 012 945
Summa långfristiga skulder		2 672 382	4 012 945
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 341 023	86 618
Leverantörsskulder		32 604	32 869
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 174	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	167 835	154 236
Summa kortfristiga skulder		1 542 636	273 723
Summa skulder		4 215 018	4 286 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 624 706	12 633 831	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	141 172	162 752
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	263 253	258 263
	<u>404 425</u>	<u>421 015</u>
Erhållen ränta	101	0
Erlagd ränta	-84 969	-92 844
Övriga poster	129	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>319 686</u>	<u>328 171</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 627	-3 066
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	14 805	11 211
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>319 864</u>	<u>336 316</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-124 750	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-124 750</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-86 158	-84 472
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-86 158</u>	<u>-84 472</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	108 956	251 844
Likvida medel vid årets början	1 040 813	788 970
Likvida medel vid årets slut	<u>1 149 770</u>	<u>1 040 813</u>
	108 956	251 844

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	933 600	915 276
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 144	18 144
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	48 960	48 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 752	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 313	483
	<u>1 003 769</u>	<u>982 863</u>
*I årsavgifter ingår värme, vatten, TV och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	11 184	0
Övrigt	1 836	0
	<u>13 020</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-73 860	-73 401
El	-51 517	-38 447
Uppvärmning	-212 869	-192 779
Vatten	-37 716	-32 788
Renhållning	-23 424	-20 006
TV, bredband, iptelefoni	-81 446	-79 178
Förvaltningskostnader	-52 153	-49 933
Försäkringar	-11 287	-10 533
Fastighetsskatt	-27 003	-25 823
Övriga driftskostnader	-8 653	-5 730
	<u>-579 929</u>	<u>-528 617</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 250	-13 008
Övriga förvaltningskostnader	-6 038	-7 816
Kostnader överlåtelse och panter	-4 551	-3 391
Kontorsutrustning och -material	0	-409
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-26
	<u>-23 839</u>	<u>-24 650</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	0	0
Löner för anställda	-7 800	-7 800
Sociala avgifter	-796	-781
	<u>-8 596</u>	<u>-8 581</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-263 253	-258 263
	<u>-263 253</u>	<u>-258 263</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	129	0
	<u>129</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 960 004	11 960 004
Årets investering byggnader	124 750	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 807 777	2 807 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 892 531	14 767 781

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 202 311	-2 944 048
Årets avskrivningar byggnader	-263 253	-258 263
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 465 564	-3 202 311

Utgående redovisat värde 11 426 967 11 565 470

Redovisade värden byggnader	8 619 190	8 757 693
Redovisade värden mark	2 807 777	2 807 777

Fastighetsbeteckning: Kvarnvingen 5 o 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	15 600 000	12 464 000	28 064 000	28 064 000
		15 600 000	12 464 000	28 064 000	28 064 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 575 000	8 575 000
varav i eget förvar	-1 307 000	-1 307 000
Summa ställda säkerheter	7 268 000	7 268 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 635	4 529
Övrig skattefordran	0	16
	18 635	4 545

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	2 871	2 671
Förutbetald kabel-TV och bredband	20 669	20 332
Upplupna ränteintäkter	5 794	0
	29 334	23 003

Not 12 BANK

Sparbanken Skåne	1 149 770	1 040 813
	1 149 770	1 040 813

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		2,10%	2024-05-01	1 278 023	25 073
Sparbanken Skåne AB		1,94%	2025-02-10	1 135 290	28 000
Sparbanken Skåne AB		2,18%	2027-01-30	1 600 092	35 000
				4 013 405	88 073

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		2 672 382
Nästa års amortering av långfristig skuld		63 000
Lån som ska konverteras inom ett år		1 278 023
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		<u>1 341 023</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		352 292
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		3 573 040
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	1 174	0
	<u>1 174</u>	<u>0</u>
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 245	34 825
Upplupna räntekostnader	13 958	14 256
Upplupen revision	13 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	93 237	92 155
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 395	0
	<u>167 835</u>	<u>154 236</u>

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Lund ____/____

.....
Björn Åslund

.....
Christine Goldschmidt

.....
Eva Bergdahl

.....
Jesper Montan

.....
Johan Grenthe

.....
Kerstin Wadle

Min revisionsberättelse har avgivits 2024- -

.....
Camilla Bakklund
BoRevision Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnvingen 5 och 11, org.nr. 769609-1789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnvingen 5 och 11 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31 december 2023 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnvingen 5 och 11 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Malmö den / 2024

.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kvarnvingen 5 och 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ÅSLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:30:13



JESPER MONTAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:30:57



JOHAN GREENTHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:30:00



EVA BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 06:33:23



KERSTIN WADLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:47:00



CHRISTINE GOLDSCHMIDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:37:37



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:42:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kvarnvingen 5 och 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:42:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.