



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1079 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2557	1972-01-01	1972
Jakobsberg 2:2562	1972-01-01	1972
Jakobsberg 2:2563	1972-01-01	1979
Jakobsberg 2:2564	1972-01-01	1972
Jakobsberg 2:2565	1972-01-01	1972
Jakobsberg 28:1	1972-01-01	1972 och 1973

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
287	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 994
122	garageplatser	0
127	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	162
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 129
Totalt 541 objekt		21 285

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 60 st 2 rok, 145 st 3 rok, 30 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:39	G:A		63 / 336	Väg
Järfälla Jakobsberg S:1	Samfällighet		24	Väg, Lek-och biluppställningsplatser mm

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alejandra Silva Borquez	Ordförande	2022-10-11	
Ann Bergström	Ledamot	2014-05-13	
Manuel Marshall	Ledamot	2019-07-02	2023-05-31
Cecilia Fugelstad	Ledamot	2019-07-02	2023-05-31
Gloria Dixon Svärd	Ledamot	2017-05-11	
Hamid Reza Miveh	Ledamot	2023-05-10	
Maria Bonaparte	Ledamot	2021-05-05	
Berhane Berhe	Ledamot	2023-05-10	
Petra Andersson	Ledamot	2020-06-10	2023-05-31
Stefan Pettersson	Ledamot	2021-05-05	
Aleksander Agolli	Ledamot	2023-05-10	
Eskander Akbari	Ledamot	2023-05-10	2024-03-01
Antranik Demirian	Ledamot	2021-05-05	2023-05-31
Martin Ekmosse	Ledamot	2023-05-10	2023-10-02
Alejandra Silva Borquez	Ledamot	2021-05-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Pettersson, Cecilia Fugelstad, Manuel Marshall, Maria Bonaparte och Gloria Dixon Svärd.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Bergström, Gloria Dixon Svärd, Maria Bonaparte och Alejandra Silva Borquez.

Revisorer har varit: Martin Heikilä vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Valberedning har varit: Peter Krause och Yacoub Yono, valda vid föreningsstämman.

Ny HSB ledamot från årsstämman 2023: Eskander Akbari.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar samt 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15% per den 1/1 - 2023.

Under november 2023 togs det beslut om att höja årsavgiften med ytterligare 15% från den 1/1 - 2024.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-05-31.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Kontaktombud

Inga Jansson - Kvarnvägen 4-8

Ulrica Hedman - Kvarnvägen 12-18, Kvarnvägen 40-50

Ranghild Sundby - Kvarnvägen 22-26

Peter Krause - Kvarnvägen 32-36

Lennart Engren - Vibblabyvägen 7-17

Viktiga händelser 2023

- Styrelsen blev **en man kort** under hösten.
- **Stadgarna uppdaterades** och röstades igenom under årsstämman och en behöver genomgå en till stämma.
- **Balkongprojektet** avslutades 26 september, efter avslutad projekt återstår endast felanmälningar.
- **Markåterställning** runt balkongerna genomfördes.
- **Markåterställning** på Vibblabyvägen påbörjades men parkerades på grund av vädret och fortsätter under våren 2024.
- **Bommar** börjades sättas upp och kommer att tas i bruk 2024.
- **Elstödet** inkom och styrelsen beslutade att införa energisnåla ledlampor samt rörelsedetektor i de allmänna utrymmen.
- **Dränneringprojektet** runt höghusens gavlar påbörjades och planeringen för dränering av framsidorna påbörjades.
- **Gästlägenheten** renoverades och stambyttes samt en ny avgiftshöjning infördes.
- Byte av **två tvättmaskiner** och **ett skåp med värmepumpsteknik**.
- **Hobbyrummet** påbörjas renovera men parkerades till våren 2024 på grund av stamrenovering.
- **Stamrenovering** fortsatte under hela året:
 - Mjölarens förskola stambyttes under hösten 2023
 - WC i höghusens entre stambyttes
 - Kök och WC i föreningslokalen stambyttes
 - Vattenskadorna har minskat drastiskt tack vare stambytet
- Styrelsen skapade en **ny facebook sida**, för att sprida information till boende, Brf Kvarnen i Järfälla.

Allmänt om föreningen

I början av 1970-talet uppfördes Brf Kvarnen, där tidigare landsbygd fick ge vika för modern byggnation. Här låg landsbygdsvillor och växthus men 1972-73 byggde HSB upp området som idag har blivit ett lummigt och grönskande bostadsområde. Föreningen är mycket populär beroende på dess centrala läge i anslutning till Jakobsbergs Centrum och pendeltågsstation. Många av Jakobsbergs skolor och förskolor ligger bara ett stenkast till någon eller några kilometer från Brf Kvarnen.

Bostadslägenheter

Föreningen har idag 287 bostadsrättslägenheter. Kommunen innehar en bostadsrättslägenhet samt en bostadsrätt för

förskoleverksamhet.

Fastighetsadresser

- Kvarnvägen 4-8
- Kvarnvägen 32-36
- Kvarnvägen 12-18
- Kvarnvägen 40-44
- Kvarnvägen 22-26
- Kvarnvägen 46-50
- Vibblabyvägen 7-11
- Vibblabyvägen 13-17
- Vibblabyvägen 19

Garage- och bilplatser

- 94 garageplatser, varav 20 med motorvärmare.
- 128 bilplatser på tomt, varav 19 med motorvärmare.
- 26 carport varav 14 st elbilsladdplatser
- 2 motorcykelplatser i garage

(Av dessa parkeringsplatser så hyr Brf Kvarnen ut 18 parkeringsplatser och 8 garageplatser till Brf Kvarnstugan)

Antal lägenheter av respektive typ

- 1 rok (52 st)
- 2 rok (60 st)
- 3 rok (145 st)
- 4 rok (30 st)

Lokaler - antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har en bostadsrätt som ägs av kommunen där det bedrivs förskoleverksamhet, ytan är totalt 1129 m². Det finns totalt 20 förråd som föreningen hyr ut till de boende.

Brf Kvarnens energiförbrukning

Föreningens samtliga lokaler och lägenheters uppvärmning kommer från fjärrvärme. Elen upphandlas gemensamt för hela föreningen och de enskilda lägenheterna aviseras den egna förbrukningen uppmätt i egna undermätare.

Kvarnen har förlängt avtalet med L&T, för målstyrd energiförvaltning. L&T följer upp vår energianvändning och hjälper oss med styr och reglerteknik för att få en effektiv energianvändning. Styrelsen deltar i ett nätverksprojekt som hålls av Järfälla kommun där flera föreningar ingår med mål att lära oss av varandras erfarenheter avseende energieffektivisering.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Kvarnen har i sina byggnader ett pingisrum (tillfälligt avstängd fram vår 2024), samlingslokal 4:an (tillfälligt avstängd för uthyrning fram till våren 2024) och ett hobbyrum för snickeriarbeten samt en gästlägenhet. Samlingslokalen 4:an utnyttjas av styrelsen för styrelsemöten. Kontaktombuden använder också lokalen för sina sammankomster samt de aktiviteter som ordnas.

Fritidsverksamhet

Under ett normalt år i Brf Kvarnen förekommer många aktiviteter och för året 2023 hade vi följande aktiviteter:

- Utefixardag under våren och hösten
- Grillning med balkongentreprenören

Vår grillplats brukar användas flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans.

Lekparkerna används också av många lekande barn.

Handikappanpassning

Kvarnen medverkar vid förfrågningar från kommunen om tillgänglighetsanpassning för personer med funktionsnedsättning. En analys görs därefter i varje enskilt fall.

Miljöhusen

Inom föreningens mark finns det tre miljöhus, en vid Vibbblabyvägen, en vid gaveln på Kvarnvägen 36 och en vid gaveln på Kvarnvägen 22.

Miljöhusets öppettider är 05:00-22:00.

I miljöhuset finns olika kärl för:

- Hushållssopor
- Tidningspapper
- Kartonger/Förpackningar
- Matavfall
- Mindre elavfall
- Lysrör
- Lampor
- Batterier
- Ofärgat glas
- Färgat glas

Det är förbjudet att ställa sina soppåsar utanför miljöhuset för att det drar till sig skadedjur.

Allt annat som grovsopor eller miljöfarligt avfall får inte slängas i eller utanför miljöhusen.

Sophantering

Sophantering kostar föreningen mycket pengar. Genom att slarva med sorteringen ökar man kostnaderna för sophantering. Det som även kostade föreningen mycket pengar var grovsoperna som boende lämnade utanför miljöhusen. Med föreningen menas alla boende, det vill säga du och dina grannar.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall ska lämnas vid Görvälns återvinningscentral.

Matavfall

Styrelsen vill att alla sorterar sitt matavfall och därigenom bidrar till en bättre miljö samtidigt som man stärker föreningens ekonomi. Alla nyinflyttade i Kvarnen får av sitt kontaktombud ett paket för sortering av matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i vid Kvarnvägen 8.

Container

Två gånger per år, vår och höst finns det container för grovsopor uppställda i föreningen. Kan du inte vänta till dessa tillfällen får du själv ordna med att dina sopor transporteras till en återvinningscentral.

Skadedjur

Föreningen har avtal med Anticimex för att bekämpa skadedjur i utemiljön, därför har det ställts ut smartboxar.

Det är förbjudet att mata fåglar inom föreningens mark för att inte dra till sig skadedjur.

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

En mer detaljerad underhållsplan ska tas fram i samarbete med HSB, för att få en mer insikter i hur fastigheterna mår baserat

deras befintliga skick.

Åtgärd under 2024

- Stambyte fortsätter (fortsätter fram till våren 2024)
- Justeringar av temperaturen på radiatorerna i alla lägenheter samt nya termostater till alla (fortsätter fram till våren 2024)
- Bommar färdigställs och tas i bruk
- Dräneringar av höghusens framsida och gavlar
- Färdigställer hobbyrummet renovering
- Färdigställer pingisrummet återställning
- Färdigställer "Lilla 4:an" vid Kvarnvägen 4, uppfräschning
- Genomförandet av byte till energisnåla ledlampor samt rörelsedetektor i de allmänna utrymmen.
- Återställning av mark efter byggbodan och projekten görs av enrepenören
- Asfaltering av delar av föreningens mark genomförs

Planerad verksamhet under 2024

- Fortsätta se över bostadsrättsföreningens **alla** avtal
- Se över bostadsrättsföreningens inkomst och justera avgifter därefter
- Fortsätta se över vilka energibesparingar vi kan göra med kvarvarande pengar från elstödet
- Boende kallas till möte för val och tillval för sina badrum i stambytet (fortsättning fram till våren 2024)
- Ge boende access till onlinebokning av tvättstugor
- Se över möjligheten för boende att kunna följa sin elförbrukning digitalt
- Ta fram en detaljerad underhållsplan
- Ta fram en detaljerad verksamhetsplan
- Ta fram rutin för cykelrensning
- Lösa utmaningarna som har varit med de digitala tavlorna under 2023, som exempelvis uppstår när det blir strömavbrott, och de inte kommer igång av sig själva.

Framtida åtgärder

- Ta fram en generell backup plan på hantering av våra kritiska funktioner vid exempelvis strömavbrott
- Omvandling av "Lilla 4:an" till en lägenhet
- Dagvattenledningar ska relinas
- Möjligheten att ha laddningsstolpar för elbilar i garaget
- Byte av elmätare utifrån behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 352 och under året har det tillkommit 32 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 352.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	106	225	257	241	228
Skuldsättning, kr/kvm	11 115	7 123	2 713	2 818	2 934
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 200	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	9	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	268	189	175	154	0
Årsavgifter, kr/kvm	963	810	763	727	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 036	874	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	21 269	19 419	18 359	17 372	16 830
Resultat efter finansiella poster, tkr	-589	739	1 963	1 172	670
Soliditet, %	15	21	40	38	37

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. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens belåning har ökat pga stambytet och nya balkonger.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 107 kr/m².

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från januari 2024 med 15%, föreningen höjde även avgiften med 15% i januari 2023.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 669 600	0	0	2 669 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 243 700	0	0	12 243 700
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 466 555	0	-169 990	8 296 865
S:a bundet eget kapital, kr	23 379 855	0	-169 990	23 210 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 647 212	739 475	169 990	20 556 377
Årets resultat, kr	739 475	-739 475	-588 943	-588 943
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 386 687	0	-418 953	19 967 434
S:a eget kapital, kr	43 766 542	0	-588 943	43 177 599

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 668 850 kr samt ianspråktagande skett med 836 540 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	20 556 377
Årets resultat, kr	-588 943
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 967 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 721
Balanseras i ny räkning, kr	19 289 155

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	21 268 531	18 775 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	784 829	642 066
Summa Rörelseintäkter		22 053 360	19 417 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 304 530	-12 698 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 045 582	-1 043 035
Personalkostnader	Not 6	-398 557	-438 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 825 062	-3 246 509
Summa Rörelsekostnader		-16 573 731	-17 426 966
Rörelseresultat		5 479 630	1 990 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	106 428	35 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 175 001	-1 286 581
Summa Finansiella poster		-6 068 573	-1 251 081
Resultat efter finansiella poster		-588 943	739 475
Resultat före skatt		-588 943	739 475
Årets resultat		-588 943	739 475

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	86 245 415	89 070 477
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	166 632 011	81 283 646
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		252 877 426	170 354 123
Summa Anläggningstillgångar		252 877 426	170 354 123

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		78 410	76 196
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	36 714 288	32 225 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 011 692	1 150 412
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		37 804 390	33 452 158

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 995 187	3 477 742
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 995 187	3 477 742
Summa Omsättningstillgångar		41 799 577	36 929 900

Summa Tillgångar

294 677 003 **207 284 024**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 913 300	14 913 300
Fond för yttre underhåll	8 296 865	8 466 555
Summa Bundet eget kapital	23 210 165	23 379 855

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	20 556 377	19 647 212
Årets resultat	-588 943	739 475
Summa Fritt eget kapital	19 967 434	20 386 687

Summa Eget kapital

43 177 599	43 766 542
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	100 344 808	92 566 509
Summa Långfristiga skulder		100 344 808	92 566 509

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	136 238 610	60 389 086
Leverantörsskulder		10 379 949	7 212 716
Skatteskulder		85 461	65 371
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	99 532	212 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 351 045	3 071 171
Summa Kortfristiga skulder		151 154 596	70 950 973

Summa Skulder

251 499 404	163 517 482
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

294 677 003	207 284 024
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 479 630 1 990 556

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 825 062 3 246 509

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 825 062 3 246 509

Erhållen ränta 106 428 35 500

Erlagd ränta -5 468 695 -841 203

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 942 425 4 431 362

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 136 388 -378 491

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 3 647 794 6 330 354

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

3 784 181 5 951 863

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 726 606 10 383 225

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -85 348 365 -78 911 737

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-85 348 365 -78 911 737

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 83 627 823 92 590 317

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

83 627 823 92 590 317

Årets kassaflöde

5 006 064 24 061 805

Likvida medel vid årets början

35 701 688 11 639 883

Likvida medel vid årets slut

40 707 753 35 701 688

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 417 688	16 015 312
	Årsavgifter lokaler	1 269 044	1 103 516
	Hyror lokaler	80 856	81 887
	Hyror garage och parkeringsplatser	910 364	946 101
	Hyror förbrukningsbaserad	645 953	696 423
	Hyror övrigt	7 778	8 339
	Övriga primära intäkter	76 476	52 271
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 408 159	18 903 849
	Avgiftsbortfall	-122 703	-126 755
	Hysesbortfall	-16 925	-1 639
	<i>Summa</i>	-139 628	-128 394
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 268 531	18 775 455
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	290 995	620 248
	Övriga sekundära intäkter	493 834	21 818
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	784 829	642 066
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 458 361	-2 055 485
	Snö och halk-bekämpning	-344 164	-340 810
	Reparationer	-1 620 727	-660 381
	Planerat underhåll	-21 721	-836 540
	Försäkringskostnader	-265 184	-1 242 232
	EI	-1 772 457	-1 348 409
	Uppvärmning	-2 900 466	-2 442 416
	Vatten	-1 026 421	-950 706
	Sophämtning	-717 060	-647 229
	Fastighetsförsäkring	-621 557	-594 030
	Kabel-TV och bredband	-234 387	-286 359
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-583 634	-581 953
	Förvaltningsavtalskostnader	-731 020	-699 224
	Övriga driftkostnader	-7 371	-13 065
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 304 530	-12 698 838

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 040	-6 244
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-87 560	-6 944
	Administrationskostnader	-267 654	-272 394
	Extern revision	-28 375	-27 000
	Konsultkostnader	-278 553	-254 858
	Medlemsavgifter	-82 620	-82 320
	Föreningsverksamhet	-11 014	-5 994
	Övriga förvaltningskostnader	-288 766	-387 282
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 045 582	-1 043 035
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-326 206	-338 640
	Löner och övriga ersättningar	0	-27 860
	Sociala avgifter	-66 351	-66 084
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-398 557	-438 584
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 574	12 904
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	22 155
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	93 855	441
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	106 428	35 500
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 171 823	-1 284 852
	Övriga räntekostnader	-3 178	-1 729
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 175 001	-1 286 581

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 243 250	118 243 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 926 454	3 926 454
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	122 169 704	122 169 704
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 099 227	-29 852 718
	Årets avskrivningar	-2 825 062	-3 246 509
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-35 924 289	-33 099 227
	Utgående redovisat värde	86 245 415	89 070 477
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	218 000 000	218 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Summa	331 600 000	331 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	242 495 106	162 876 506
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	242 495 106	162 876 506
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avser stambyte och nya balkonger	81 283 646	2 371 910
	Avser stambyte och nya balkonger	85 348 365	78 911 737
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	166 632 011	81 283 646
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	36 712 565	32 223 946
	Övriga fordringar	1 723	1 605
	Summa Övriga fordringar	36 714 288	32 225 551
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 011 692	1 150 412
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 011 692	1 150 412

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	80 103	119 418
	SBAB	3 915 083	3 358 324
	Nordea	1	1
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 995 187	3 477 743

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	1,0%	2026-12-01	5 755 948	411 140
	Stadshypotek AB	0,51%	2024-03-30	11 062 500	750 000
	Stadshypotek AB	0,53%	2024-10-30	5 847 309	343 960
	Nordea	4,86%	2024-12-05	36 000 000	0
	Nordea	4,06%	2026-04-15	50 000 000	0
	Nordea	4,48%	2024-04-22	50 000 000	0
	Nordea	3,99%	2025-11-19	45 000 000	0
	Nordea	4,54%	2024-01-19	8 016 906	0
	Nordea	3,03%	2024-06-19	8 812 500	0
	Stadshypotek AB	0,95%	2024-07-30	11 369 925	721 900
	Stadshypotek AB	0,95%	2024-06-30	4 718 330	145 180
				236 583 418	2 372 180

Långfristig del	100 344 808
Nästa års amortering av långfristig skuld	411 140
Lån som ska konverteras inom ett år	135 827 470
Kortfristig del	136 238 610
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 372 180
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 488 720
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	1,0%	2026-12-01	5 755 948	411 140	
Stadshypotek AB	0,51%	2024-03-30	11 062 500	750 000	
Stadshypotek AB	0,53%	2024-10-30	5 847 309	343 960	
Nordea	4,86%	2024-12-05	36 000 000	0	
Nordea	4,06%	2026-04-15	50 000 000	0	
Nordea	4,48%	2024-04-22	50 000 000	0	
Nordea	3,99%	2025-11-19	45 000 000	0	
Nordea	4,54%	2024-01-19	8 016 906	0	
Nordea	3,03%	2024-06-19	8 812 500	0	
Stadshypotek AB	0,95%	2024-07-30	11 369 925	721 900	
Stadshypotek AB	0,95%	2024-06-30	4 718 330	145 180	
			236 583 418	2 372 180	
Nästa års amortering av långfristig skuld			411 140		
Lån som ska konverteras inom ett år			135 827 470		
Kortfristig del			136 238 610		

Not 16		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>			
Depositioner		34 377	34 377
Momsskuld		31 650	46 211
Inre fond		24 551	128 182
Övriga kortfristiga skulder		8 954	3 859
<i>Summa Övriga skulder</i>		99 532	212 629

Not 17		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		2 133 479	1 937 578
Upplupna räntekostnader		1 203 257	496 951
Övriga upplupna kostnader		1 014 309	636 642
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		4 351 045	3 071 171

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen i Järfälla, org.nr. 713200-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvarnen i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Heikkilä
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEJANDRA SILVA BORQUEZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:24:51



BERHANE BERHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:38:02



ALEKSANDER AGOLLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:16:32



GLORIA DIXON SVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:12:39



STEFAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:02:18



MARIA BONAPARTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:55:00



HAMID REZA MIVEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:50:49



ANN BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:24:26



MARTIN HEIKKILÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 13:20:09



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:04:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN HEIKKILÄ

Revisor

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



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:05:11



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.