



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. Nya stadgarna kommer registreras hos Bolagsverket först under år 2025.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
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		19 %	Väg
Järfälla Jakobsberg S:1	Samfällighet		24 %	Väg, Lek-och bilupställningsplatser mm
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Alejandra Silva Borquez	Ordförande	2022-10-11
Ann Bergström	Ledamot	2014-05-13
Gloria Dixon Svärd	Ledamot	2017-05-11
Hamid Reza Miveh	Ledamot	2023-06-12
Maria Bonaparte	Ledamot	2021-05-05
Berhane Berhe	Ledamot	2023-06-12
Jörgen Hansen	HSB ledamot	2024-06-10
Stefan Pettersson	Ledamot	2021-05-05
Aleksander Agolli	Ledamot	2023-06-19
Alexander Jonsson	Ledamot	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Bergström och Maria Bonaparte.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Martin Heikkilä vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar samt 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 15 % from 2024-01-01.

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 den 2024-10-24.



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 2024

- Öppning av föreningslokalen 4:an för uthyrning
- Renovering och öppning av:
 - hobbyrummet
 - pingisrummet
- Renovering av gästlägenheten efter vattenskada
- Stambytet blev klart
- Markåterställning och asfaltering blev klar
- Bommar sattes upp i området
- Nya cykelställ och bänkar installerades utanför höghusen på Kvarnvägen
- Miljöbelysningsprojektet i allmänna utrymmen blev klar
- Stabilisera driften för digitalatavlor i entréerna
- Byte av tidsur för utomhusbelysningen
- Nya föreningsstadgar efter två genomförda stämmor
- Digitalisering av kösystem/avtalssignering för garage och carport
- Beslut om att behålla den kollektiva bostadsrättstillägget
- Beslut om att inte debitera för varmvatten
- Byte av hissgolv på Kvarnvägen 4, 8, 22 och 26
- Rivning och påbörjad renovering av Lilla 4:an (lokalen till vänster om Kvarnvägen 4)
- Byte av gångjärn på rökgasluckorna, på höghusensgavlar
- En detaljerad underhållsplan för 50 år är framtagen i samarbete med HSB

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sammanfattning av genomförda projekt

Under perioden 2020–2024 har föreningen genomfört tre större projekt: balkongbyte, stamrenovering samt mark- och dräneringsarbeten. Nedan följer en sammanfattning av respektive projekt och dess kostnadsutfall.

Balkongprojektet (2020–2024)

Balkongerna var utdömda och behövde därför bytas ut. Projektet inleddes 2020 och avslutades 2024.

- Totalkostnad: 59 679 105 kr (inklusive tilläggsarbeten, ÅTA)
- Kostnadsökning: 7 163 951 kr, eftersom man var tvungen att påla istället för att gjuta.

Stamrenovering (2021–2024)

Stamrenoveringen startade 2021 och slutfördes under 2024.

- Beräknad kostnad: 123 749 313 kr
- Faktisk kostnad: 121 980 848 kr
- Kostnadsminskning: 1 768 465 kr

Mark- och dräneringsarbeten (2023–2024)

Projektet omfattade både markarbeten och dränering.

- Beräknad kostnad: 4 773 375 kr
- Faktisk kostnad: 11 816 486 kr
- Kostnadsökning: 7 043 111 kr
- Orsaker till ökningen: Dräneringen var inte planerad från början, och brandförsvaret krävde dessutom breddning och förstärkning av gångvägarna.

Sammanlagd kostnad och finansiering

- Den ursprungliga totalkalkylen för alla tre projekt var 183 428 418 kr.
- Föreningen hade då en finansiering på 181 000 000 kr.
- På grund av de extra kostnaderna ovan togs ett ytterligare lån på 10 000 000 kr under 2024.
- Den totala finansieringen uppgår därmed till 191 000 000 kr.
- Den totala projektkostnaden efter tillkommande kostnader blev 200 640 390 kr.
- Föreningen har själva bidragit med 9 640 390 kr under projektperioden.

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, föreningslokal 4:an 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 2024 hade vi följande aktiviteter:

- Utefixardag under våren och hösten med mycket dåligt uppslutning

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 (ex. porslin)
- Tidningspapper
- Wellpapp, kartonger och pappersförpackningar
- Plastförpackning
- Matavfall
- Metallförpackningar
- Mindre elavfall
- Lysrör och lampor

- Batterier
- Ofärgat glas och 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 grovsoporna 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

Enligt lag från och med den 1 januari 2024 så ska alla sortera sitt matavfall och därigenom bidra 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 vid Kvarnvägen 8.

Container

Vanligtvis har föreningen container två gånger per år, vår och höst men i år beslutades att i år enbart att ha container vid ett tillfälle, på grund av besparingar.

Kan du inte vänta till dessa tillfällen får du själv ordna med att dina grovsopor 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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

Åtgärd under 2025

- Se över skyddsrum samt informera boende
- Omvandling av Lilla 4:an (lokalen till vänster om Kvarnvägen 4), till en kontorslokal för uthyrning
- Cykelrensning
- Sopning av garagen
- Nya skyltar till miljöhusen

Planerad verksamhet under 2025

- Fortsätta se över bostadsrättsföreningens **alla** avtal kontinuerligt
- Se över bostadsrättsföreningens inkomst och utgifter för att därefter justera avgifterna
- Fortsätta att se över föreningens energibesparingar i samarbete med L&T
- Ge boende access till onlinebokning av tvättstugor/hobbyrum/pingisrum (genomfördes inte under 2024 på grund av instabilt drift av digitaltavlor)
- Se över möjligheten för boende att kunna följa sin elförbrukning digitalt
- Se över möjligheterna av att ha kameraövervakning i miljöhusen
- Årsredovisningen kommer inte att delas ut i pappersform till samtliga hushåll. Den kommer att finnas tillgänglig elektroniskt och enstaka exemplar kommer att finnas där avfallspåsarna finns.

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 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 352 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 353.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	116	106	225	257	241
Skuldsättning, kr/kvm	11 240	11 115	7 123	2 713	2 818
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 326	11 200	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	9	4	4
Energikostnad, kr/kvm	254	268	189	175	154
Årsavgifter, kr/kvm	1 096	963	810	763	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 149	1 036	874	0	0
Nettoomsättning, tkr	24 337	21 269	19 419	18 359	17 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 197	-589	739	1 963	1 172
Soliditet, %	13	15	21	40	38

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 116 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% from 2025-01-01.

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	2 669 600	0	0	2 669 600
Upplåtelseavgifter, kr	12 243 700	0	0	12 243 700
Underhållsfond, kr	8 296 865	0	1 283 493	9 580 358
S:a bundet eget kapital, kr	23 210 165	0	1 283 493	24 493 658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 556 377	-588 943	-1 283 493	18 683 941
Årets resultat, kr	-588 943	588 943	-5 197 358	-5 197 358
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 967 434	0	-6 480 851	13 486 583
S:a eget kapital, kr	43 177 599	0	-5 197 358	37 980 241

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 743 000 kr samt ianspråktagande skett med 459 507 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	19 289 155
Årets resultat, kr	-5 197 358
Reservation till underhållsfond, kr	-1 043 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	437 786
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 486 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 486 583

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	24 337 266	21 268 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 062	784 829
Summa Rörelseintäkter		24 449 328	22 053 360

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-12 578 740	-12 304 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-718 125	-1 045 582
Personalkostnader	Not 6	-459 356	-398 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 229 187	-2 825 062
Summa Rörelsekostnader		-20 985 408	-16 573 731

Rörelseresultat

3 463 920 5 479 630

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	60 233	106 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-8 721 511	-6 175 001
Summa Finansiella poster		-8 661 278	-6 068 573

Resultat efter finansiella poster

-5 197 358 -588 943

Resultat före skatt

-5 197 358 -588 943

Årets resultat

-5 197 358 -588 943

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	279 557 592	86 245 415
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	166 632 011
Summa Materiella anläggningstillgångar		279 557 592	252 877 426
Summa Anläggningstillgångar		279 557 592	252 877 426
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		128 718	78 410
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 797 944	36 714 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 357 546	1 011 692
Summa Kortfristiga fordringar		3 284 208	37 804 390
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	68 124	3 995 187
Summa Kassa och bank		68 124	3 995 187
Summa Omsättningstillgångar		3 352 332	41 799 577
Summa Tillgångar		282 909 924	294 677 003

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 913 300	14 913 300
Fond för yttre underhåll	9 580 358	8 296 865
Summa Bundet eget kapital	24 493 658	23 210 165

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 683 941	20 556 377
Årets resultat	-5 197 358	-588 943
Summa Fritt eget kapital	13 486 583	19 967 434

Summa Eget kapital	37 980 241	43 177 599
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	134 151 803	100 344 808
Summa Långfristiga skulder		134 151 803	100 344 808

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	105 088 315	136 238 610
Leverantörsskulder		1 706 677	10 379 949
Skatteskulder		47 105	85 461
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	93 549	99 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 842 235	4 351 045
Summa Kortfristiga skulder		110 777 880	151 154 596

Summa Skulder		244 929 683	251 499 404
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		282 909 924	294 677 003
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 463 920 5 479 630

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 7 229 187 2 825 062

Utrangering 3 592 472 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 10 821 659 2 825 062

Erhållen ränta 60 233 106 428

Erlagd ränta -8 567 753 -5 468 695

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 778 060 2 942 425

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -395 467 136 388

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -9 380 179 3 647 794

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -9 775 646 3 784 181

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 997 587 6 726 606

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -37 501 826 -85 348 365

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -37 501 826 -85 348 365

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 2 656 700 83 627 823

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 2 656 700 83 627 823

Årets kassaflöde

-38 842 713 5 006 064

Likvida medel vid årets början 40 707 753 35 701 688

Likvida medel vid årets slut 1 865 040 40 707 753

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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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 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 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 180 919	18 417 688
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	518 961	0
	Årsavgifter lokaler	1 459 404	1 269 044
	Hyror lokaler	77 544	80 856
	Hyror garage och parkeringsplatser	902 640	910 364
	Hyror förbrukningsbaserad	242 541	645 953
	Hyror övrigt	7 560	7 778
	Övriga primära intäkter	56 377	76 476
	Summa Bruttoomsättning	24 445 946	21 408 159
	Avgiftsbortfall	-68	-122 703
	Hyresbortfall	-108 612	-16 925
	Summa	-108 680	-139 628
	Summa Nettoomsättning	24 337 266	21 268 531

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	290 995
-------------------------	---	---------

Övriga sekundära intäkter	112 062	493 834
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	112 062	784 829
-------------------------------------	----------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 572 323	-1 458 361
---	------------	------------

Snö och halk-bekämpning	-108 710	-344 164
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-1 647 776	-1 620 727
--------------	------------	------------

Planerat underhåll	-437 786	-21 721
--------------------	----------	---------

Försäkringsskador	-218 042	-265 184
-------------------	----------	----------

El	-1 675 592	-1 772 457
----	------------	------------

Uppvärmning	-2 901 521	-2 900 466
-------------	------------	------------

Vatten	-830 160	-1 026 421
--------	----------	------------

Sophämtning	-605 211	-717 060
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-730 329	-621 557
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-281 879	-234 387
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-613 810	-583 634
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-780 006	-731 020
-----------------------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-175 594	-7 371
-----------------------	----------	--------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 578 740	-12 304 530
------------------------------	--------------------	--------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-20 661	-1 040
-----------------------------	---------	--------

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-77 748	-87 560
---------------------------------------	---------	---------

Administrationskostnader	-276 347	-267 654
--------------------------	----------	----------

Extern revision	-29 875	-28 375
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-13 438	-278 553
------------------	---------	----------

Medlemsavgifter	-85 770	-82 620
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-14 082	-11 014
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-200 204	-288 766
------------------------------	----------	----------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-718 125	-1 045 582
---------------------------------------	-----------------	-------------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Övriga arvoden	-379 428	-326 206
	Sociala avgifter	-79 928	-66 351
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-459 356	-398 557
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 550	12 574
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	56 683	93 855
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	60 233	106 428
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-8 714 314	-6 171 823
	Övriga räntekostnader	-7 197	-3 178
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-8 721 511	-6 175 001

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 243 250	118 243 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 926 454	3 926 454
	Årets investeringar	200 541 365	0
	Årets utrangeringar	-3 592 472	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	319 118 597	122 169 704
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 924 289	-33 099 227
	Årets avskrivningar	-7 229 187	-2 825 062
	Återföring avskrivningar	3 592 472	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 561 004	-35 924 289
	<i>Utgående redovisat värde</i>	279 557 593	86 245 415
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	331 600 000	331 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	247 198 106	242 495 106
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	247 198 106	242 495 106
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	166 632 011	81 283 646
	Årets investeringar	33 909 354	85 348 365
	Omklassificering till byggnad	-200 541 365	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	166 632 011
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 796 916	36 712 565
	Övriga fordringar	1 028	1 723
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 797 944	36 714 288
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 357 546	1 011 692
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 357 546	1 011 692

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	13 087	80 103
SBAB	55 036	3 915 083
Nordea	1	1
<i>Summa Kassa och bank</i>	68 124	3 995 187

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	5 344 808	411 140
Nordea	2,84%	2027-10-20	34 790 089	1 229 000
Nordea	2,95%	2025-03-28	10 312 500	750 000
Nordea	3,41%	2025-04-22	50 000 000	0
Nordea	3,99%	2025-11-19	45 000 000	0
Nordea	4,06%	2026-04-15	50 000 000	0
Nordea	3,69%	2027-01-20	44 016 906	0
			239 464 303	2 390 140

Långfristig del	132 511 663
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 640 140
Lån som ska konverteras inom ett år	105 312 500
Kortfristig del	106 952 640
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 390 140
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 560 560
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	5 344 808	411 140
Nordea	2,84%	2027-10-20	34 790 089	1 229 000
Nordea	2,95%	2025-03-28	10 312 500	750 000
Nordea	3,41%	2025-04-22	50 000 000	0
Nordea	3,99%	2025-11-19	45 000 000	0
Nordea	4,06%	2026-04-15	50 000 000	0
Nordea	3,69%	2027-01-20	44 016 906	0
			239 464 303	2 390 140

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 640 140
Lån som ska konverteras inom ett år	105 312 500
Kortfristig del	106 952 640

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	34 377	34 377
	Momsskuld	35 367	31 650
	Inre fond	21 591	24 551
	Övriga kortfristiga skulder	2 214	8 954
	<i>Summa Övriga skulder</i>	93 549	99 532
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 875 841	2 133 479
	Upplupna räntekostnader	1 357 015	1 203 257
	Övriga upplupna kostnader	609 379	1 014 309
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 842 235	4 351 045

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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 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. Risker 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Hekkilä
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-29 kl. 16:41:36



BERHANE BERHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:00:23



ALEKSANDER AGOLLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:22:10



ALEXANDER JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:12:03



GLORIA DIXON SVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:19:02



JÖRGEN HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:47:31



STEFAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:56:35



MARIA BONAPARTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:48:53



HAMID REZA MIVEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:59:13



ANN BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 22:50:36



MARTIN HEIKKILÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:37:47



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:32:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-30 kl. 12:54:20



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:34:49



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.