



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|--|---|---|
|  Sparande 204 kr/kvm |  Investeringsbehov 235 kr/kvm |  Skuldsättning 2 798 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 4 % |  Energikostnad 174 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 703 kr/kvm | |

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kvarnberget i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
204 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är fortsatt på en tillfredställande nivå.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
235 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har regelbundet uppdaterat underhållsplanen och kommande investeringsbehov omfattar bl a. utbyten av hissar.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 798 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen har minskat något och är fortsatt på en låg nivå vilket ger utrymme för nyupplåning om behov uppstår. Amortering sker årligen med ca 2% av aktuell skuld.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten har minskat något och är på en låg nivå enligt riktvärdena.

NYCKELTAL



Energikostnad
174 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad har ökat något till följd av ökade energikostnader men är fortsatt på en förhållandevis låg nivå.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheterna Brynjan 4 och Smaragden 9. Föreningen innehar ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
703 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har inför 2024 höjt årsavgiften med 5 % pga ökade kostnader.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kvarnberget i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-0556 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Brynjan 4 | 1963-01-01 | 1963 |

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Partner Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen äger även Smaragden 9 som används som mark för parkeringsplatser.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 160 | p-platser | 0 |
| 40 | lokaler (hyresrätt) | 1 408 |
| 216 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13 278 |
| 2 | övernattningslägenheter | 40 |
| 1 | föreningslokal | 48 |
| Totalt 419 objekt | | 14 774 |

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Maja Sacher | Ordförande | 2023-06-01 | |
| Maja Sacher | Ledamot | 2022-05-18 | |
| Tommy Andersson | Ordförande | 2019-05-20 | 2023-06-01 |
| Tommy Andersson | Ledamot | 2017-05-19 | |
| Jan Ålund | Ledamot | 2017-05-19 | |
| Karl Gunnar Axe Forsberg | Ledamot | 2023-06-01 | |
| Göran Vigerland Evers | Ledamot | 2022-05-18 | 2023-06-01 |
| Sardar Karadaghi | Ledamot | 2020-06-15 | |
| Leo Rissanen | Ledamot | 2023-06-08 | |
| Eva Sjöblom Gubbins | Ledamot | 2020-06-15 | |
| Staffan Paulusson | Ledamot | 2017-05-16 | |
| Mikael Sundin | Ledamot | 2014-05-20 | 2023-06-01 |
| Kristin Lindqvist | Ledamot | 2023-06-01 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Andersson, Sardar Karadaghi, Jan Ålund, Eva Sjöblom och Maja Sacher.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Ålund, Sardar Karadaghi, Maja Sacher, Mikael Sundin, Tommy Andersson och Kristin Lindqvist.

Revisorer har varit: Bo Lennart Forsberg, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Gabriella Reling och Mikael Bjugård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 46 röstberättigade varav 3 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2023-06-12.

Åtgärder enligt underhållsplan har utförts genom åren.

Under året 2023 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

* Renovering och underhåll av krypprunden under fastigheten har pågått under hela året och avslutas i början av 2024. Detta för att säkerställa att det ej finns fuktskador som kan påverka byggnaderna.

* Uppföljning av installationen av de nya värmegivarna och termostaterna samt injustering i alla lägenheter. Det är en åtgärd som kommer förbättra värmeåtergivningen och ge ett jämnare flöde av värmen till lägenheterna.

* Höjning av månadsavgiften "hyran" med 9,5 % för boende i föreningen från 1 januari 2023. Det är den första höjningen på 9 år på månadsavgifterna.

Inför 2024 kommer månadsavgiften att höjas med ytterligare 5 %. Detta för att säkerställa föreningens ekonomi framöver.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. De har uppdaterats under året.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver en investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 12 juni 2023.

Föreningens fritidskommitté har under året ordnat med följande aktiviteter:

korvgrillning, loppis i parken, ostkväll samt jullunch.

Enligt upprättad underhållsplan är följande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2024 | Krypprunden - avslutande arbete för att åtgärda vatten/fuktproblem |
| 2024-2026 | Underhåll motorvärmarruttag |
| 2024-2025 | Stamspolning |
| 2024-2027 | Uppfräschning och förnyelse av parkområdet med möbler mm |
| 2025-2028 | Hissar |
| 2025-2028 | Elladdstolpar till bilparkering |

Kompletterande information från styrelsen angående kommande underhåll och kostnader:

Utöver löpande underhåll ser styrelsen att fastighetens hissar behöver bytas ut. Hissarna har med råge passerat sin tekniska livslängd och underhållskostnaderna ökar samt att det är svårt få tag i reservdelar. Investeringen är planerad att genomföras under 2-3 år och kommer medföra att vi behöver utöka lånen med ca 5 MSEK. Årsavgiften kommer påverkas något pga detta. Utöver nämnd investering så ser vi att årsavgiften kan komma att påverkas av den allmänna kostnadsökningen i samhället. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla nere kostnaderna och samtidigt säkra föreningens ekonomi på längre sikt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 292 och under året har det tillkommit 19 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 286.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 204 | 224 | 228 | 281 | 257 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 798 | 2 822 | 2 564 | 2 627 | 2 690 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 064 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 5 | 4 | 5 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 174 | 144 | 140 | 120 | 128 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 703 | 642 | 642 | 642 | 642 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 83 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 773 | 708 | 706 | 694 | 720 |
| Nettoomsättning, tkr | 11 140 | 10 242 | 10 363 | 10 186 | 10 204 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 041 | 1 712 | 1 270 | 1 426 | 967 |
| Soliditet, % | 45 | 43 | 45 | 43 | 42 |

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023. Värdet historiskt är inte 0 kr men historiken har inte räknats fram. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023. Värdet historiskt är inte 0 kr men historiken har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 961 315 | 0 | 0 | 961 315 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 14 270 472 | 0 | 303 334 | 14 573 806 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 15 231 787 | 0 | 303 334 | 15 535 121 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 17 083 508 | 1 711 955 | -303 334 | 18 492 129 |
| Årets resultat, kr | 1 711 955 | -1 711 955 | 1 040 881 | 1 040 881 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 18 795 463 | 0 | 737 547 | 19 533 010 |
| S:a eget kapital, kr | 34 027 250 | 0 | 1 040 881 | 35 068 131 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 622 000 kr samt ianspråktagande skett med 318 666 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 | 18 795 463 |
| Årets resultat, kr | 1 040 881 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -622 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 318 666 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 19 533 010 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 19 533 010 |

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 | 11 139 541 | 10 242 387 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 102 668 | 62 963 |
| Summa Rörelseintäkter | | 11 242 209 | 10 305 350 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -6 959 622 | -5 945 694 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -436 258 | -424 355 |
| Personalkostnader | Not 6 | -364 678 | -270 334 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 603 079 | -1 466 927 |
| Summa Rörelsekostnader | | -9 363 637 | -8 107 310 |
| Rörelseresultat | | 1 878 572 | 2 198 040 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 15 187 | 7 023 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -852 879 | -493 108 |
| Summa Finansiella poster | | -837 691 | -486 085 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 040 881 | 1 711 955 |
| Resultat före skatt | | 1 040 881 | 1 711 955 |
| Årets resultat | | 1 040 881 | 1 711 955 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 63 902 750 | 64 126 883 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 9 | 17 425 | 34 850 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 9 485 135 | 7 911 455 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 73 405 310 | 72 073 188 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

73 405 810 **72 073 688**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 11 310 | 22 366 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 35 638 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 3 461 975 | 5 664 749 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 622 077 | 580 203 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 4 095 362 | 6 302 956 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|----------|
| Kassa och bank | | 988 743 | 0 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 988 743 | 0 |

Summa Omsättningstillgångar

5 084 105 **6 302 956**

Summa Tillgångar

78 489 916 **78 376 644**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 961 315 | 961 315 |
| Fond för yttre underhåll | 14 573 806 | 14 270 472 |
| Summa Bundet eget kapital | 15 535 121 | 15 231 787 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 18 492 129 | 17 083 508 |
| Årets resultat | 1 040 881 | 1 711 955 |
| Summa Fritt eget kapital | 19 533 009 | 18 795 463 |

Summa Eget kapital**35 068 131****34 027 250****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 29 305 000 | 16 316 500 |
| Summa Långfristiga skulder | | 29 305 000 | 16 316 500 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 11 377 500 | 25 368 500 |
| Leverantörsskulder | | 877 599 | 1 033 571 |
| Skatteskulder | | 39 644 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 243 135 | 249 466 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 1 578 907 | 1 381 357 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 14 116 785 | 28 032 894 |

Summa Skulder**43 421 785****44 349 394****Summa Eget kapital och skulder****78 489 916****78 376 644**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 878 572 2 198 040

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 603 079 1 466 927

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 603 079 1 466 927

Erhållen ränta 15 187 7 023

Erlagd ränta -822 775 -487 975

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 674 064 3 184 015

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 720 912 98 911

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 44 787 214 529

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

765 699 313 440

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 439 763 3 497 455

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 935 202 -7 579 066

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 935 202 -7 579 066

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 002 500 4 035 000

Förändring av checkräkningskredit 0 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 002 500 4 035 000

Årets kassaflöde

-497 939 -46 611

Likvida medel vid årets början

4 905 305 4 951 916

Likvida medel vid årets slut

4 407 366 4 905 305

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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 9 335 712 | 8 525 844 |
| | Hyror lokaler | 1 251 976 | 1 138 165 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 363 760 | 360 210 |
| | Hyror övrigt | 168 558 | 171 244 |
| | Övriga primära intäkter | 117 264 | 142 952 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 11 237 270 | 10 338 415 |
| | Hysesbortfall | -97 729 | -96 028 |
| | <i>Summa</i> | -97 729 | -96 028 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 11 139 541 | 10 242 387 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Bidrag bostadsanpassning | 0 | 62 963 |
| | Elersättning | 102 668 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 102 668 | 62 963 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -1 178 426 | -1 096 946 |
| | Snö och halk-bekämpning | -260 683 | -232 036 |
| | Reparationer | -575 723 | -413 245 |
| | Planerat underhåll | -318 666 | -134 972 |
| | EI | -589 552 | -384 209 |
| | Uppvärmning | -1 522 036 | -1 364 002 |
| | Vatten | -412 265 | -341 372 |
| | Sophämtning | -439 462 | -350 809 |
| | Fastighetsförsäkring | -234 472 | -245 966 |
| | Kabel-TV och bredband | -288 002 | -272 163 |
| | Fastighetskatt och fastighetsavgift | -426 994 | -411 874 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -677 154 | -622 564 |
| | Övriga driftkostnader | -36 187 | -75 536 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -6 959 622 | -5 945 694 |

| 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 | -840 | 0 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -77 646 | -76 070 |
| | Administrationskostnader | -134 999 | -160 987 |
| | Extern revision | -28 500 | -18 250 |
| | Konsultkostnader | -22 312 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -119 900 | -107 020 |
| | Föreningsverksamhet | -47 719 | -54 872 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -4 342 | -7 156 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -436 258 | -424 355 |
| | | | |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -284 604 | -200 180 |
| | Revisionsarvode | -9 000 | -9 000 |
| | Övriga arvoden | -11 500 | -11 500 |
| | Sociala avgifter | -59 574 | -49 654 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -364 678 | -270 334 |
| | | | |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 547 668 | -1 411 516 |
| | Avskrivning på markanläggning | -37 986 | -37 986 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -17 425 | -17 425 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -1 603 079 | -1 466 927 |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 92 342 755 | 92 342 755 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 809 000 | 809 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 021 414 | 1 021 414 |
| | Årets investeringar | 1 361 521 | 0 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 95 534 689 | 94 173 168 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -30 046 285 | -28 596 783 |
| | Årets avskrivningar | -1 585 654 | -1 449 502 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -31 631 939 | -30 046 285 |
| | Utgående redovisat värde | 63 902 750 | 64 126 883 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 135 000 000 | 135 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 6 000 000 | 6 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 86 000 000 | 86 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 377 000 | 2 377 000 |
| | Summa | 229 377 000 | 229 377 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 55 583 000 | 55 583 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Summa | 55 583 000 | 55 583 000 |
| Not 9 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 386 820 | 386 820 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 386 820 | 386 820 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -351 970 | -334 545 |
| | Årets avskrivningar | -17 425 | -17 425 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -369 395 | -351 970 |
| | Utgående redovisat värde | 17 425 | 34 850 |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 7 911 455 | 332 389 |
| | Årets investeringar | 2 935 201 | 7 579 066 |
| | Omklassificering till byggnad | -1 361 521 | 0 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 9 485 135 | 7 911 455 |

| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

622 077 580 203

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

622 077 580 203

| Not 13 | 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek AB | 0,99% | 2025-03-19 | 5 492 500 | 130 000 |
| SBAB | 3,12% | 2027-11-17 | 6 570 000 | 180 000 |
| Nordea Hypotek AB | 3,8% | 2027-03-17 | 8 040 000 | 160 000 |
| SBAB | 4,31% | 2026-09-15 | 4 762 500 | 90 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,33% | 2024-03-25 | 4 492 500 | 130 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 4,49% | 2024-03-28 | 2 331 000 | 100 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 0,73% | 2026-01-23 | 5 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek AB | 0,89% | 2024-10-25 | 1 331 500 | 100 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 4,62% | 2024-01-28 | 2 662 500 | 90 000 |
| | | | 40 682 500 | 980 000 |

Långfristig del

29 305 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

560 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 817 500

Kortfristig del

11 377 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

980 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 920 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,72%

Finns swap-avtal

Nej

| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

Övriga skulder

Depositioner

8 300 8 300

Momsskuld

6 977 0

Inre fond

227 828 228 953

Övriga kortfristiga skulder

30 12 213

Summa Övriga skulder

243 135 249 466

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 1 024 009 | 976 232 |
| | Upplupna räntekostnader | 71 507 | 41 403 |
| | Övriga upplupna kostnader | 483 391 | 363 722 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 578 907 | 1 381 357 |

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

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 Bostadsrättsförening Kvarnberget i Huddinge, org.nr. 712800-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnberget i Huddinge 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Kvarnberget i Huddinge 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 överträdelse 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Forsberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kvarnberget i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAJA SACHER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:42:51



KARL GUNNAR AXE FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:25:03



EVA SJÖBLOM GUBBINS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:28:51



KRISTIN LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:59:53



STAFFAN PAULUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:26:06



TOMMY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:17:13



LEO RISSANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:22:10



SARDAR KARADAGHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:29:05



JAN ÅLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 17:33:12



BO LENNART FORSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 13:52:11



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 12:46:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kvarnberget i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO LENNART FORSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 13:53:37



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 12:46:45



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.