BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 209 kr/kvm	**Investeringsbehov** 226 kr/kvm	**Skuldsättning** 2 735 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 182 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 738 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kvarnberget i Huddinge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 209 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 226 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Föreningen uppdaterar regelbundet underhållsplanen och kommande investeringsbehov omfattar bl a. utbyten av hissar samt fortsatta arbeten med att säkerställa grunden och marken runt hela fastigheten.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 2 735 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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 2,5% av aktuell skuld.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 182 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 energikostnader har minskat jämfört med föregående år till följd av lägre energikostnader och är på en förhållandevis låg nivå.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

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

NYCKELTAL

Årsavgift
738 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 2025 höjt årsavgiften med 4 % 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna 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.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 54 st 2 rok, 108 st 3 rok.

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maja Sacher	Ordförande	2023-06-01	
Jan Ålund	Ledamot	2017-05-19	2024-05-31
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	
Tommy Andersson	Ledamot	2017-05-19	2024-05-31
Kristin Lindqvist	Ledamot	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristin Lindqvist och Leo Rissanen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Utöver detta har även projektmöten, tillsynsmöten, budgetmöte m fl. hållits under året.

Firman tecknas två i förening av Sardar Karadaghi, Maja Sacher och Kristin Lindqvist.

Revisorer har varit: Carolina Zetterblad vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Mikael Emil Bjugård (sammankallande) och Gabriella Reling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar varav 3 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 20 juni 2024.
Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 226 kr/ kvm.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Nya Stadgar har antagits och är registrerade hos Bolagsverket 2024-09-12.

Åtgärder enligt underhållsplan har utförts genom åren.

Under året 2024 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

* Renovering och underhåll av krypgrunden under fastigheten har pågått under hela året. Det jobb som beställdes har avslutats under 2024. Vid ytterligare genomgång och besiktning av fastigheten har det framkommit nya problem med grunden och stålbalkar.
* 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 5 % för boende i föreningen från 1 januari 2024.
Inför 2025 kommer månadsavgiften att höjas med ytterligare 4 %. Vi har planerat in vidare stora underhålls och renoveringsarbeten på fastigheten under 2025, tex arbete med balkar i grunden, dränering av marken och återställning av skadad asfalt. Höjningen sker för att säkerställa föreningens ekonomi framöver.

Föreningens fritidskommitté har under året ordnat med följande aktiviteter:
korvgrillning, loppis i parken, ostkväll samt julbord.

Enligt upprättad underhållsplan följer här nedan större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Renovering och åtgärder gällande sättningar och betongskador i husgrunden
2024-2026	Underhåll motorvärmaruttag
2025-2027	Uppfräschning och löpande förbättringar av parkområdet med möbler mm
2026-2029	Hissar
2026-2028	Elladdstolpar till bilparkering

Kompletterande information från styrelsen angående kommande underhåll och kostnader:
Utöver löpande underhåll har vi vid genomgång av grunden konstaterat att det finns problem med sättningar och betongskador i husgrunden. Vi planerar tillsammans med HSB för att förstärka och renovera balkar som är en nödvändig åtgärd. Vi ska även göra en geoteknisk undersökning av marken och planerar även här med HSB att bl.a. dränera marken och laga befintliga skador som uppkommit.
Med en sådan geoteknisk undersökning kan man bl.a. kartlägga:
• Orsak till inträffade sättningar
• Hur stora sättningar som kan förväntas i framtiden
• Hur stora sättningarna är
• Om de finns andra risker som kräver åtgärder
• Lerans hållfasthets- och sättningsegenskaper för att bedöma om det
blir ytterligare sättningar och om det finns stabilitets-problem.

Som vi informerat om tidigare ligger även hissar med i framtida renovering och underhållsarbeten men skjuts framåt något år pga. arbetet med balkar och betongskador enligt ovan som måste prioriteras innan hissarna. 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 3-4 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 286 och under året har det tillkommit 30 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 286.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	209	204	224	228	281
Skuldsättning, kr/kvm	2 735	2 798	2 822	2 564	2 627
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 990	3 064	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	4	5
Energikostnad, kr/kvm	182	174	144	140	120
Årsavgifter, kr/kvm	738	703	642	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	824	773	708	706	694
Nettoomsättning, tkr	11 720	11 140	10 242	10 363	10 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	917	1 041	1 712	1 270	1 426
Soliditet, %	46	45	43	45	43

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	961 315	0	0	961 315
Underhållsfond, kr	14 573 806	0	-508 637	14 065 169
S:a bundet eget kapital, kr	**15 535 121**	**0**	**-508 637**	**15 026 484**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 492 129	1 040 881	508 637	20 041 646
Årets resultat, kr	1 040 881	-1 040 881	916 679	916 679
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**19 533 010**	**0**	**1 425 316**	**20 958 325**
S:a eget kapital, kr	**35 068 131**	**0**	**916 679**	**35 984 809**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 508 637 kr

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

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	19 533 009
Årets resultat, kr	916 679
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	508 637
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**20 958 325**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**20 958 325**

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

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 720 215	11 139 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	242 505	102 668
Summa Rörelseintäkter		**11 962 721**	**11 242 209**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 536 457	-6 959 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 536	-436 258
Personalkostnader	Not 6	-358 902	-364 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 603 079	-1 603 079
Summa Rörelsekostnader		**-9 952 974**	**-9 363 637**
Rörelseresultat		**2 009 747**	**1 878 572**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 505	15 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 139 573	-852 879
Summa Finansiella poster		**-1 093 068**	**-837 691**
Resultat efter finansiella poster		**916 679**	**1 040 881**
Resultat före skatt		**916 679**	**1 040 881**
Årets resultat		**916 679**	**1 040 881**

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	62 317 096	63 902 750
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	17 425
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	10 187 909	9 485 135
Summa Materiella anläggningstillgångar		**72 505 004**	**73 405 310**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**72 505 504**	**73 405 810**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 691	11 310
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 342 580	3 461 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	695 310	622 077
Summa Kortfristiga fordringar		**5 077 581**	**4 095 362**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	988 743
Summa Kassa och bank		**0**	**988 743**
Summa Omsättningstillgångar		**6 077 581**	**5 084 105**
Summa Tillgångar		**78 583 085**	**78 489 916**

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		961 315	961 315
Fond för yttre underhåll		14 065 169	14 573 806
Summa Bundet eget kapital		**15 026 484**	**15 535 121**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 041 646	18 492 129
Årets resultat		916 679	1 040 881
Summa Fritt eget kapital		**20 958 325**	**19 533 009**
Summa Eget kapital		**35 984 810**	**35 068 131**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 876 500	29 305 000
Summa Långfristiga skulder		**28 876 500**	**29 305 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 826 000	11 377 500
Leverantörsskulder		905 855	877 599
Skatteskulder		54 541	39 644
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	238 098	243 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 697 281	1 578 907
Summa Kortfristiga skulder		**13 721 776**	**14 116 785**
Summa Skulder		**42 598 276**	**43 421 785**
Summa Eget kapital och skulder		**78 583 085**	**78 489 916**

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 009 747	1 878 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 603 079	1 603 079
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 603 079**	**1 603 079**
Erhållen ränta	5 894	15 187
Erlagd ränta	-1 134 816	-822 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 483 904**	**2 674 064**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-54 938	720 912
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	151 734	44 787
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**96 795**	**765 699**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 580 700**	**3 439 763**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-702 773	-2 935 202
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-702 773**	**-2 935 202**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-980 000	-1 002 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-980 000**	**-1 002 500**
Årets kassaflöde	**897 926**	**-497 939**
Likvida medel vid årets början	**4 407 366**	**4 905 305**
Likvida medel vid årets slut	**5 305 293**	**4 407 366**

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

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.

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

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

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 möte 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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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 %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 802 680	9 335 712
Hyror lokaler	1 306 613	1 251 976
Hyror garage och parkeringsplatser	361 680	363 760
Hyror övrigt	173 918	168 558
Övriga primära intäkter	164 376	117 264
Summa Bruttoomsättning	**11 809 267**	**11 237 270**
Hyresbortfall	-89 052	-97 729
Summa	**-89 052**	**-97 729**
Summa Nettoomsättning	**11 720 215**	**11 139 541**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	196 787	0
Övriga sekundära intäkter	45 718	102 668
Summa Övriga rörelseintäkter	**242 505**	**102 668**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 104 534	-1 178 426
	Snö och halk-bekämpning	-285 878	-260 683
	Reparationer	-584 655	-575 723
	Planerat underhåll	-508 637	-318 666
	Försäkringsskador	-237 231	0
	El	-455 245	-589 552
	Uppvärmning	-1 676 291	-1 522 036
	Vatten	-515 222	-412 265
	Sophämtning	-498 156	-439 462
	Fastighetsförsäkring	-266 510	-234 472
	Kabel-TV och bredband	-306 352	-288 002
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-435 850	-426 994
	Förvaltningsavtalskostnader	-625 154	-677 154
	Övriga driftkostnader	-36 741	-36 187
	Summa Driftskostnader	**-7 536 457**	**-6 959 622**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 166	-840
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-118 583	-77 646
	Administrationskostnader	-139 349	-134 999
	Extern revision	-11 375	-28 500
	Konsultkostnader	-24 753	-22 312
	Medlemsavgifter	-119 900	-119 900
	Föreningsverksamhet	-32 369	-47 719
	Övriga förvaltningskostnader	-3 041	-4 342
	Summa Övriga externa kostnader	**-454 536**	**-436 258**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-260 280	-284 604
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-22 828	-11 500
	Sociala avgifter	-53 794	-59 574
	Övriga personalkostnader	-13 000	0
	Summa Personalkostnader	**-358 902**	**-364 678**

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 547 668	-1 547 668
	Avskrivning på markanläggning	-37 986	-37 986
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-17 425	-17 425
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 603 079**	**-1 603 079**

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 704 276	92 342 755
	Ingående anskaffningsvärde mark	809 000	809 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 021 414	1 021 414
	Årets investeringar	0	1 361 521
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**95 534 689**	**95 534 689**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-31 631 939	-30 046 285
	Årets avskrivningar	-1 585 654	-1 585 654
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-33 217 594**	**-31 631 939**
	Utgående redovisat värde	**62 317 096**	**63 902 750**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	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**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	55 583 000	55 583 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**55 583 000**	**55 583 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	386 820	386 820
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**386 820**	**386 820**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-369 395	-351 970
	Årets avskrivningar	-17 425	-17 425
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-386 820**	**-369 395**
	Utgående redovisat värde	**0**	**17 425**

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 485 135	7 911 455
	Årets investeringar	702 773	2 935 201
	Omklassificering till byggnad	0	-1 361 521
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**10 187 909**	**9 485 135**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 305 293	3 418 623
	Övriga fordringar	37 287	43 352
	Summa Övriga fordringar	**4 342 580**	**3 461 975**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	40 611	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	654 699	622 077
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**695 310**	**622 077**

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	0,73%	2026-01-23	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2028-10-25	1 231 500	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,43%	2025-01-28	2 572 500	90 000
Nordea Hypotek AB	0,99%	2025-03-19	5 362 500	130 000
Nordea Hypotek AB	3,8%	2027-03-17	7 880 000	160 000
SBAB	3,12%	2027-11-17	6 390 000	180 000
SBAB	4,31%	2026-09-15	4 672 500	90 000
Swedbank Hypotek AB	3,53%	2028-03-24	4 362 500	130 000
Swedbank Hypotek AB	3,01%	2025-03-28	2 231 000	100 000
			39 702 500	**980 000**

Långfristig del	28 876 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	660 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 166 000
Kortfristig del	10 826 000
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	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Övriga skulder		
Depositioner	8 300	8 300
Momsskuld	7 925	6 977
Inre fond	214 138	227 828
Övriga kortfristiga skulder	7 736	30
Summa Övriga skulder	**238 098**	**243 135**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 085 088	1 024 009
Upplupna räntekostnader	76 264	71 507
Övriga upplupna kostnader	535 929	483 391
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 697 281**	**1 578 907**

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.

Transaktion 09222115557544376593 Signerat MS, ESG, KL, SP, LR, SK, CZ, WL

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 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.

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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Transaktion 09222115557544421699 Signerat CZ, WL

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 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 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 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carolina Zetterblad
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-16 kl. 13:15:10

EVA SJÖBLOM GUBBINS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:26:42

KRISTIN LINDQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:55:32

STAFFAN PAULUSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:54:58

LEO RISSANEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:48:40

SARDAR KARADAGHI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:18:15

CAROLINA ZETTERBLAD
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:03:06

WILLIAM LINDSTRÖM
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:20:13

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kvarnberget i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINA ZETTERBLAD
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:04:47

WILLIAM LINDSTRÖM
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:20:02

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.