



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769613-8937 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-12-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

| Fastighet         | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|---------------|----------------------|
| Jakobsberg 2:2842 | 2018-09-01    | 2016                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 29                       | garageplatser                         | 0                        |
| 28                       | p-platser                             | 0                        |
| 85                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 073                    |
| <b>Totalt 142 objekt</b> |                                       | <b>5 073</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 2 rok, 16 st 3 rok, 12 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                         | Typ | Org. Nr | Andel    | Ändamål |
|------------------------------|-----|---------|----------|---------|
| Järfälla Jakobsberg<br>GA:39 | G:A |         | 85 / 336 | Väg     |

**Totalt 1 objekt**

## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------|------------|------------|
| Jan Mikael Yousif   | Ordförande | 2024-07-16 |
| Bernt Kraft         | Ledamot    | 2019-06-05 |
| Jan Peter Bergstedt | Ledamot    | 2020-07-02 |
| Ulrika Almqvist     | Ledamot    | 2023-07-10 |
| Magnus Widell       | Ledamot    | 2023-07-10 |
| Anders Byström      | Ledamot    | 2023-09-19 |
| Mostafa Hassan      | Ledamot    | 2023-07-10 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Peter Bergstedt, Bernt Kraft, Magnus Widell.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Peter Bergstedt, Ulrika Almqvist, Magnus Widell och Jan Mikael Yousif.

Revisorer har varit: av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Dennis Karlsson (sammankallande), Lena Rentala valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 20 % from 2024-01-01.

Föreningen har en aktiv underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-31.

## Genomförda aktiviteter

Under året har flertalet aktiviteter genomförts.

- Mätare för kallvattenförbrukning installerades år 2023. Vi har installerat mätare till alla lägenheter för att kunna ha möjligheten att mäta förbrukning även av kallvatten, detta är påkopplat under 2024 och debitering har påbörjats from 2025-01-01 och kommer att synas på avin vars förfallodag är 2025-04-30.
- Vi har installerat 8 laddplatser i garaget samt 10 på gatan år 2023. Debitering påbörjat from 2024-01-01.
- Städdag. Vi oljade uteplatserna, städade garaget, gemensamma ytor och avslutade med korvgrillning

## Beslut

Ett antal beslut har tagits.

- Förhöjd avgift gällande gemensamhetslokal
- Elpriset sänks från 3 kr till 2 kr (ex moms)
- Extra amortering på 300 000 kr på ett fastighetslån
- Avtalsgenomgång för kostnadsbesparing framöver

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

Underhåll kommer att ske i enlighet med uppdaterad befintlig underhållsplan.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 115    | 130    | 65     | 217    | 258    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 12 642 | 12 835 | 13 042 | 13 130 | 13 151 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 12 642 | 12 835 | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 11     | 16     | 18     | 19     | 19     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 219    | 223    | 213    | 157    | 97     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 104  | 934    | 729    | 708    | 694    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94     | 75     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 180  | 1 045  | 838    | 820    | 815    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 982  | 5 084  | 4 584  | 4 499  | 4 442  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -3 474 | -3 865 | -3 916 | -3 055 | -2 847 |
| Soliditet, %                           | 77     | 77     | 77     | 78     | 78     |

**UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST**

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 349 407 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 115 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning på 3 % from 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 237 100 000                | 0                                                                      | 0                         | 237 100 000                |
| Underhållsfond, kr                    | 666 041                    | 0                                                                      | 159 099                   | 825 140                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>237 766 041</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>159 099</b>            | <b>237 925 140</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -13 670 771                | -3 864 837                                                             | -159 099                  | -17 694 707                |
| Årets resultat, kr                    | -3 864 837                 | 3 864 837                                                              | -3 474 007                | -3 474 007                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-17 535 608</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-3 633 106</b>         | <b>-21 168 714</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>220 230 433</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-3 474 007</b>         | <b>216 756 426</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 525 000 kr samt ianspråktagande skett med 365 901 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -17 353 707        |
| Årets resultat, kr                                  | -3 474 007         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-20 827 714</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -341 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                  |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-21 168 714</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 981 530                | 5 084 205                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 4 900                    | 215 265                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>5 986 430</b>         | <b>5 299 470</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 885 718               | -3 044 931               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -291 762                 | -383 169                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -68 497                  | -62 104                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -4 055 488               | -4 156 492               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 301 464</b>        | <b>-7 646 695</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-1 315 035</b>        | <b>-2 347 226</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 5 625                    | 2 990                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -2 164 598               | -1 520 602               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-2 158 973</b>        | <b>-1 517 612</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-3 474 007</b>        | <b>-3 864 837</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-3 474 007</b>        | <b>-3 864 837</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-3 474 007</b>        | <b>-3 864 837</b>        |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 278 979 054        | 283 034 542        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 247 580            | 469 830            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>279 226 634</b> | <b>283 504 372</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>279 226 634</b> | <b>283 504 372</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 0                  | 8 469              |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 2 447 924          | 3 069 148          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 278 025            | 103 410            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>2 725 949</b>   | <b>3 181 027</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 231 516            | 9 516              |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>231 516</b>     | <b>9 516</b>       |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 957 465</b>   | <b>3 190 543</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>282 184 100</b> | <b>286 694 915</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Bundet eget kapital       |             |             |
| Medlemsinsatser           | 237 100 000 | 237 100 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 825 140     | 666 041     |
| Summa Bundet eget kapital | 237 925 140 | 237 766 041 |
| Ansamlad förlust          |             |             |
| Balanserat resultat       | -17 694 707 | -13 670 771 |
| Årets resultat            | -3 474 007  | -3 864 837  |
| Summa Ansamlad förlust    | -21 168 714 | -17 535 608 |
| Summa Eget kapital        | 216 756 426 | 220 230 433 |

Skulder

|                                                 |        |                        |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------|
| Långfristiga skulder                            |        |                        |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 42 610 94821 689 000   |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 42 610 94821 689 000   |
| Kortfristiga skulder                            |        |                        |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 21 524 00043 420 974   |
| Leverantörsskulder                              |        | 158 570228 064         |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 11 8673 791            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 1 122 2891 122 654     |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 22 816 72644 775 483   |
| Summa Skulder                                   |        | 65 427 67466 464 483   |
| Summa Eget kapital och skulder                  |        | 282 184 100286 694 915 |



## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 315 035               | -2 347 226               |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 4 055 488                | 4 156 492                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>4 055 488</b>         | <b>4 156 492</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 5 625                    | 2 990                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 136 715               | -1 325 967               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>609 363</b>           | <b>486 289</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -170 291                 | -169 941                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -89 666                  | 55 146                   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-259 956</b>          | <b>-114 795</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>349 407</b>           | <b>371 494</b>           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 222 250                  | -469 830                 |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>222 250</b>           | <b>-469 830</b>          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -975 026                 | -1 052 026               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-975 026</b>          | <b>-1 052 026</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-403 369</b>          | <b>-1 150 362</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 809 230</b>         | <b>3 959 592</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 405 861</b>         | <b>2 809 230</b>         |

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattnings**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

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

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

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2                   | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                             |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 4 749 960                | 3 958 368                |
|                         | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 638 762                  | 0                        |
|                         | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 212 160                  | 0                        |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser          | 385 230                  | 382 086                  |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad                   | 13 004                   | 565 419                  |
|                         | Hyror informationsöverföring                | 0                        | 211 952                  |
|                         | Hyror övrigt                                | 5 000                    | 0                        |
|                         | Övriga primära intäkter                     | 35 353                   | 27 353                   |
|                         | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>6 039 469</b>         | <b>5 145 178</b>         |
|                         | Avgiftsbortfall                             | 0                        | -60 973                  |
|                         | Hyresbortfall                               | -57 939                  | 0                        |
|                         | <i>Summa</i>                                | <b>-57 939</b>           | <b>-60 973</b>           |
|                         | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>5 981 530</b>         | <b>5 084 205</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 4 900                    | 215 265                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>4 900</b>             | <b>215 265</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -432 638                 | -416 874                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -178 945                 | -115 698                 |
|       | Reparationer                                    | -246 199                 | -158 876                 |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -365 901                 |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -73 916                  |
|       | El                                              | -364 333                 | -417 894                 |
|       | Uppvärmning                                     | -516 171                 | -507 694                 |
|       | Vatten                                          | -231 525                 | -205 768                 |
|       | Sophämtning                                     | -202 142                 | -162 019                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -89 761                  | -74 801                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -220 270                 | -212 413                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -344 911                 | -330 452                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -58 824                  | -2 625                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 885 718</b>        | <b>-3 044 931</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | -154 616                 | -154 500                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -42 721                  | -5 279                   |
|       | Administrationskostnader                        | -22 512                  | -72 724                  |
|       | Extern revision                                 | -14 125                  | -13 875                  |
|       | Konsultkostnader                                | 0                        | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                                 | -31 950                  | -30 100                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -7 500                   | -6 250                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -18 338                  | -100 441                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-291 762</b>          | <b>-383 169</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Övriga arvoden                                  | -54 000                  | -50 000                  |
|       | Sociala avgifter                                | -14 497                  | -12 104                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-68 497</b>           | <b>-62 104</b>           |

| Not 7  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>               |                          |                          |
|        | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                     | 1 114                    | 1 588                    |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                              | 4 511                    | 1 402                    |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>         | <b>5 625</b>             | <b>2 990</b>             |
| Not 8  | Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                     |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                | -2 164 598               | -1 520 352               |
|        | Övriga räntekostnader                                                 | 0                        | -250                     |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>               | <b>-2 164 598</b>        | <b>-1 520 602</b>        |
| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 279 271 500              | 279 271 500              |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 24 545 500               | 24 545 500               |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>303 817 000</b>       | <b>303 817 000</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -20 782 458              | -16 625 966              |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -4 055 488               | -4 156 492               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-24 837 946</b>       | <b>-20 782 458</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>278 979 054</b>       | <b>283 034 542</b>       |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 113 000 000              | 113 000 000              |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 0                        | 0                        |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 25 000 000               | 25 000 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>138 000 000</b>       | <b>138 000 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 66 717 000               | 66 717 000               |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>66 717 000</b>        | <b>66 717 000</b>        |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 469 830                  | 0                        |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                        | 469 830                  |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -222 250                 | 0                        |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>247 580</b>           | <b>469 830</b>           |

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

2 174 345

2 799 714

Övriga fordringar

273 579

269 434

*Summa Övriga fordringar*

**2 447 924**

**3 069 148**

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

278 025

103 410

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

**278 025**

**103 410**

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

*Kassa och bank*

Swedbank

231 516

9 516

*Summa Kassa och bank*

**231 516**

**9 516**

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

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,54%            | 2026-10-30        | 21 162 000        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,64%            | 2027-04-30        | 21 448 948        | 260 000                     |
| Stadshypotek AB     | 4,36%            | 2025-10-30        | 21 524 000        | 710 000                     |
|                     |                  |                   | <b>64 134 948</b> | <b>970 000</b>              |

Långfristig del

42 350 948

Nästa års amortering av långfristig skuld

260 000

Lån som ska konverteras inom ett år

21 524 000

Kortfristig del

21 784 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

970 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 880 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,52%

Finns swap-avtal

Nej

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut                              | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB                           | 2,54%     | 2026-10-30 | 21 162 000        | 0                    |
| Stadshypotek AB                           | 3,64%     | 2027-04-30 | 21 448 948        | 260 000              |
| Stadshypotek AB                           | 4,36%     | 2025-10-30 | 21 524 000        | 710 000              |
|                                           |           |            | <b>64 134 948</b> | <b>970 000</b>       |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |           |            | 260 000           |                      |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |           |            | 21 524 000        |                      |
| Kortfristig del                           |           |            | 21 784 000        |                      |

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

|                             |  |               |              |
|-----------------------------|--|---------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |  |               |              |
| Momsskuld                   |  | 143           | 0            |
| Övriga kortfristiga skulder |  | 11 724        | 3 791        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> |  | <b>11 867</b> | <b>3 791</b> |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

|                                                           |  |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |  |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           |  | 502 795          | 520 319          |
| Upplupna räntekostnader                                   |  | 399 974          | 372 091          |
| Övriga upplupna kostnader                                 |  | 219 520          | 230 244          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> |  | <b>1 122 289</b> | <b>1 122 654</b> |

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla, org.nr. 769613-8937

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman 2024 har ej utsett en föreningsvald revisor.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN MIKAEL YOUSIF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 00:51:40



**MOSTAFA HASSAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 13:06:57



**ULRIKA ALMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 12:36:31



**JAN PETER BERGSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:33:56



**MAGNUS WIDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 23:40:16



**BERNT KRAFT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 11:01:47



**ANDERS BYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 04:54:26



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 06:18:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 06:17:50



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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