



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvävsdatum	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 ²
29	garageplatser	0
28	p-platser	0
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5073
Totalt 142 objekt		5073

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 GA:39	G:A		85 / 336	Väg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofia Harman	Ordförande	2020-12-30	
Bernt Kraft	Ledamot	2019-06-05	
Jan Peter Bergstedt	Ledamot	2020-07-02	
Ann-Charlotte Viklund	Ledamot	2020-07-02	2023-07-10
Mikael Vallbom	Ledamot	2020-05-01	2023-09-19
Ulrika Almqvist	Ledamot	2023-07-10	
Magnus Widell	Ledamot	2023-07-10	
Anders Byström	Ledamot	2023-09-19	
Helena Terstad	Ledamot	2021-07-12	2023-07-10
Jan Mikael Yousif	Ledamot	2022-06-27	
Mostafa Hassan	Ledamot	2023-07-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sofia Harman, Ulrika Almqvist, Jan Mikael Yousif och Bernt Kraft.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Peter Bergstedt, Sofia Harman, Magnus Widell, Helena Terstad och Jan Mikael Yousif.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Azad Aliyev (sammankallande), Dennis Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 7%.

Föreningen har en 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.

- OVK, alla lägenheter gicks igenom. Enligt rapport med godkänt resultat efter små justeringar
- Byte av dörrstängare i port A och C, sedan huset stod klart så var det ofta bekymmer med dörrstängaren i port A och C. Dessa ersattes av en annan modell
- Vattenläckor, pga en felaktig anslutning i ledningarna så uppstod vattenläckor som tog sig in i en lägenhet i port B och 2st i port A. Läckorna är åtgärdade och reparerade. Detta är ett försäkringsärende

- Mätare för kallvattenförbrukning. Vi har installerat mätare till alla lägenheter för att kunna ha möjligheten att mäta förbrukning även av kallvatten, detta för att kunna koppla på denna under 2024, då den ekonomiska situationen kräver det
- Vi har installerat 8 laddplatser i garaget samt 10 på gatan
- Städdag. Vi oljade uteplatserna, städade garaget, gemensamma ytor och avslutade med korvgrillning
- Byte av all sand i sandlådan
- 5-års garantibesiktning har genomförts

Beslut

Ett antal beslut har tagits.

- Avgift för tvättstuga
- Förhöjd avgift gällande gemensamhetslokal
- Elpriset sänks från 3 kr till 2 kr (ex moms)
- Extra amortering på 500 000 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 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	130	65	217	258	193
Skuldsättning, kr/kvm	12 835	13 042	13 130	13 151	13 151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 835	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	18	19	19	18
Energikostnad, kr/kvm	223	213	157	97	0
Årsavgifter, kr/kvm	934	729	708	694	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 045	838	820	815	0
Nettoomsättning, tkr	5 084	4 584	4 499	4 442	4 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 865	-3 916	-3 055	-2 847	-3 177
Soliditet, %	77	77	78	78	78

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, vatten samt bredband ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningen har även större kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20 %. Man har installerat mätare till alla lägenheter för att kunna ha möjligheten att mäta förbrukning även av kallvatten, detta för att kunna koppla på denna under 2024. Följande beslut har även tagits för föreningens kostnadsbesparing samt för att öka sparande. Har gjort en extra amortering på 500 000 kr på fastighetslån under 2023 för att minska föreningens räntekostnad samt skuldsättning. Avtalsgenomgång för kostnadsbesparing framöver. Införa avgift för tvättstuga samt förhöjd avgift gällande gemensamhetslokal.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	237 100 000	0	0	237 100 000
Underhållsfond, kr	519 300	0	146 741	666 041
S:a bundet eget kapital, kr	237 619 300	0	146 741	237 766 041
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 608 270	-3 915 760	-146 741	-13 670 771
Årets resultat, kr	-3 915 760	3 915 760	-3 864 837	-3 864 837
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 524 030	0	-4 011 578	-17 535 608
S:a eget kapital, kr	224 095 270	0	-3 864 837	220 230 433

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 236 000 kr samt ianspråktagande skett med 89 259 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 670 771
Årets resultat, kr	-3 864 837
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 535 608

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	365 901
Balanseras i ny räkning, kr	-17 353 707

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 084 205	4 583 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 265	550
Summa Rörelseintäkter		5 299 470	4 583 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 044 931	-3 346 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 169	-348 905
Personalkostnader	Not 6	-62 104	-47 201
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 156 492	-4 156 492
Summa Rörelsekostnader		-7 646 695	-7 899 400
Rörelseresultat		-2 347 226	-3 315 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 990	2 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 520 602	-603 005
Summa Finansiella poster		-1 517 612	-600 238
Resultat efter finansiella poster		-3 864 837	-3 915 760
Resultat före skatt		-3 864 837	-3 915 760
Årets resultat		-3 864 837	-3 915 760

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	283 034 542	287 191 034
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	469 830	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		283 504 372	287 191 034
Summa Anläggningstillgångar		283 504 372	287 191 034

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 469	36 594
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 069 148	3 949 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	103 410	174 744
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 181 027	4 161 198

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	9 516	9 766
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 516	9 766

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

3 190 543 **4 170 965**
286 694 915 **291 361 998**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	237 100 000	237 100 000
Fond för yttre underhåll	666 041	519 300
Summa Bundet eget kapital	237 766 041	237 619 300

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 670 771	-9 608 270
Årets resultat	-3 864 837	-3 915 760
Summa Ansamlad förlust	-17 535 608	-13 524 030

Summa Eget kapital

220 230 433	224 095 270
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 689 000	21 240 000
Summa Långfristiga skulder		21 689 000	21 240 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	43 420 974	44 922 000
Leverantörsskulder		228 064	155 773
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 791	76 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 122 654	872 563
Summa Kortfristiga skulder		44 775 483	46 026 728

Summa Skulder

66 464 483	67 266 728
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

286 694 915	291 361 998
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 347 226	-3 315 521
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 156 492	4 156 492
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 156 492	4 156 492
Erhållen ränta	2 990	2 767
Erlagd ränta	-1 325 967	-511 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	486 289	331 765
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-169 941	-79 601
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 146	50 705
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-114 795	-28 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 494	302 868
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-469 830	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-469 830	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 052 026	-444 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 052 026	-444 000
Årets kassaflöde	-1 150 362	-141 132
Likvida medel vid årets början	3 959 592	4 100 724
Likvida medel vid årets slut	2 809 230	3 959 592

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 958 368	3 699 456
	Hyror garage och parkeringsplatser	382 086	382 400
	Hyror förbrukningsbaserad	565 419	333 379
	Hyror informationsöverföring	211 952	212 160
	Övriga primära intäkter	27 353	29 972
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 145 178	4 657 367
	Avgiftsbortfall	-60 973	-74 039
	<i>Summa</i>	-60 973	-74 039
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 084 205	4 583 328
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	215 265	550
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	215 265	550
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-416 874	-590 875
	Snö och halk-bekämpning	-115 698	-169 218
	Reparationer	-158 876	-198 623
	Planerat underhåll	-365 901	-89 259
	Försäkringsskador	-73 916	-208 626
	EI	-417 894	-703 711
	Uppvärmning	-507 694	-517 112
	Vatten	-205 768	-192 118
	Sophämtning	-162 019	-152 703
	Fastighetsförsäkring	-74 801	-64 269
	Kabel-TV och bredband	-212 413	-197 789
	Förvaltningsavtalskostnader	-330 452	-262 500
	Övriga driftkostnader	-2 625	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 044 931	-3 346 802

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-154 500	-154 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 279	-33 030
	Administrationskostnader	-72 724	-42 989
	Extern revision	-13 875	-12 625
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-30 100	-28 790
	Föreningsverksamhet	-6 250	-6 370
	Övriga förvaltningskostnader	-100 441	-70 601
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-383 169	-348 905
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-50 000	-38 000
	Sociala avgifter	-12 104	-9 072
	Övriga personalkostnader	0	-129
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 104	-47 201
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 588	2 597
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 402	170
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 990	2 767
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 520 352	-602 755
	Övriga räntekostnader	-250	-250
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 520 602	-603 005

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	279 271 500	279 271 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 545 500	24 545 500
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	303 817 000	303 817 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 625 966	-12 469 475
	Årets avskrivningar	-4 156 492	-4 156 492
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-20 782 458	-16 625 966
	Utgående redovisat värde	283 034 542	287 191 034
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	Summa	138 000 000	138 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 717 000	66 717 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	66 717 000	66 717 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	469 830	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	469 830	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 799 714	3 949 826
	Skattekonto och momsfordran*	269 434	34
	Summa Övriga fordringar	3 069 148	3 949 860
	Varav 129 826 kr är på skattekonto och 139 608 kr avser momsfordran		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 410	174 744
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 410	174 744

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Swedbank

9 516

9 766

*Summa Kassa och bank***9 516****9 766**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,36%	2025-10-30	21 739 000	50 000
Stadshypotek AB	4,4%	2024-04-19	21 908 974	660 052
Stadshypotek AB	0,52%	2024-07-30	21 462 000	0
			65 109 974	710 052

Långfristig del

21 689 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

50 000

Lån som ska konverteras inom ett år

43 370 974

Kortfristig del

43 420 974

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

710 052

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 840 208

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,11%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,36%	2025-10-30	21 739 000	50 000
Stadshypotek AB	4,4%	2024-04-19	21 908 974	660 052
Stadshypotek AB	0,52%	2024-07-30	21 462 000	0
			65 109 974	710 052

Nästa års amortering av långfristig skuld

50 000

Lån som ska konverteras inom ett år

43 370 974

Kortfristig del

43 420 974

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Momsskuld

0

113

Övriga kortfristiga skulder

3 791

76 279

*Summa Övriga skulder***3 791****76 392**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	520 319	410 174
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	372 091	177 456
	Övriga upplupna kostnader	230 244	284 933
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 122 654	872 563

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 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SOFIA HARMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:46:41



MOSTAFA HASSAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 03:42:46



ULRIKA ALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 07:02:28



JAN PETER BERGSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:20:50



MAGNUS WIDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:47:08



JAN MIKAEL YOUSIF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 10:32:05



BERNT KRAFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:45:19



ANDERS BYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:03:56



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:45:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:46:54



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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