



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnstugan i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769613-8937 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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
Järfälla Jakobsberg 2:2842	2018-09-01	2016

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
29	garageplatser	0
28	p-platser	0
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5073
<b>Totalt 142 objekt</b>		<b>5073</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.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
Michael Wallbom	HSB-Ledamot	2020-05-01
Helena Terstad	Ledamot	2021-07-12
Jan Mikael Yousif	Ledamot	2022-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Viklund, Jan Peter Bergstedt och Helena Terstad.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Jan Peter Bergstedt, Ann-Charlotte Viklund, Sofia Harman, Helena Terstad, Jan Mikael Yousif.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Jacob Wennström (sammankallande) och Azad Aliyev , valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 22 medlemmar varav 3 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 3 % fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2022.

### Genomförda aktiviteter

Under året har flertalet aktiviteter genomförts.

- OVK, alla lägenheter gicks igenom. Enligt rapport med godkänt resultat. efter små justeringar.
- Radonmätning , ett antal slumpmässigt valda lägenheter rustades med radonmätare som under ett antal veckors tid satt uppsatta och samlade in data för att bedöma att vi ligger inom kraven. Alla lägenheter som kontrollerades inkom med värden långt under de krav som finns utsatta. Detta är inskickat, kontrollerat och godkänt av kommunen.
- Grillplats, en ny grillplats har installerats ute på baksidan. Fri att användas av alla boende i Kvarnstugan. Denna användes flitigt under sommarmånaderna, och uppskattas av de boende.
- Byte av dörrstängare i port B, sedan huset stod klart så var det ofta bekymmer med dörrstängaren i port B, denna havererades tillsist. Den ersattes med en ny av annan modell. Sedan bytet så har problemen med porten i B varit obefintliga.
- 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 reparationer av berörda lägenheter är i slut skeden. Detta är ett försäkringsärende.

### Beslut

Ett antal beslut har tagits.

- Mätare för kallvattenförbrukning. Vi kommer att installera mätare i alla lägenheter för att kunna ha möjligheten att mäta förbrukning även av kallvatten, detta för att snabbt kunna koppla på denna förmåga om det ekonomiska situationen så skulle kräva det framöver.
- Laddplatser. Vi kommer att installera laddplatser för bil. Vi ser över olika alternativ och har fått offerter som vi arbetar vidare med. installation kommer ske under 2023.
- Byte av dörrstängare. Så som redan nämnt så byttes dörrstängare i port B, samma kommer även att göras med port A och C, då det är om dock mindre antal gånger, men även här vissa problem med befintliga.

**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 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	65	217	258	193	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 042	13 130	13 151	13 151	13 151
Räntekänslighet, %	18	19	19	18	0
Energikostnad, kr/kvm	213	157	97	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	654	478	413	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	729	708	694	680	680
Totala intäkter, kr/kvm	838	820	815	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 584	4 499	4 442	4 244	183
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 916	-3 055	-2 847	-3 177	-10
Soliditet, %	77	78	78	78	61

**Sparande:**

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	237 100 000	0	0	237 100 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	328 300	0	191 000	519 300
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>237 428 300</b>	<b>0</b>	<b>191 000</b>	<b>237 619 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 362 659	-3 054 611	-191 000	-9 608 270
Årets resultat, kr	-3 054 611	3 054 611	-3 915 760	-3 915 760
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-9 417 270</b>	<b>0</b>	<b>-4 106 760</b>	<b>-13 524 030</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>228 011 030</b>	<b>0</b>	<b>-3 915 760</b>	<b>224 095 270</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 191 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-9 608 270
Årets resultat, kr	-3 915 760
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-13 524 030</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-236 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	89 259
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-13 670 771</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 583 878	4 498 722
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 356 020	-2 480 963
Övriga externa kostnader	Not 3	-250 428	-234 182
Planerat underhåll		-89 259	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-47 201	-53 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 156 492</u>	<u>-4 156 492</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 899 400</u>	<u>-6 925 346</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 315 521</b>	<b>-2 426 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 767	3 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-603 005</u>	<u>-631 511</u>
Summa finansiella poster		<u>-600 238</u>	<u>-627 987</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 915 760</b>	<b>-3 054 611</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>287 191 034</u>	<u>291 347 525</u>
		287 191 034	291 347 525
Summa anläggningstillgångar		<u>287 191 034</u>	<u>291 347 525</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		36 594	33 052
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 949 826	4 090 708
Övriga fordringar	Not 8	34	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>174 744</u>	<u>98 685</u>
		4 161 198	4 222 479
Kassa och bank	Not 10	9 766	10 016
Summa omsättningstillgångar		<u>4 170 965</u>	<u>4 232 495</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>291 361 998</u></b>	<b><u>295 580 020</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	237 100 000	237 100 000
Yttre underhållsfond	519 300	328 300
	<u>237 619 300</u>	<u>237 428 300</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 608 270	-6 362 659
Årets resultat	-3 915 760	-3 054 611
	<u>-13 524 030</u>	<u>-9 417 270</u>
Summa eget kapital	<u>224 095 270</u>	<u>228 011 030</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 21 240 000	43 923 000
	<u>21 240 000</u>	<u>43 923 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 44 922 000	22 683 000
Leverantörsskulder	155 773	155 950
Övriga skulder	Not 13 75 860	75 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 873 095	731 293
	<u>46 026 728</u>	<u>23 645 990</u>
Summa skulder	67 266 728	67 568 990
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>291 361 998</u></b>	<b><u>295 580 020</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 915 760	-3 054 611
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 156 492	4 156 492
Kassaflöde från löpande verksamhet	240 732	1 101 881
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 601	-3 030
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	141 738	24 814
Kassaflöde från löpande verksamhet	302 868	1 123 665
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-444 000	-111 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-444 000	-111 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-141 132</b>	<b>1 012 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 100 724</b>	<b>3 088 060</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 959 592</b>	<b>4 100 724</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 699 456	3 591 504
Individuell mätning el	185 423	187 900
Individuell mätning vatten	147 956	153 994
Hyror	382 950	385 590
Bredband	212 160	212 160
Övriga intäkter	29 972	29 931
Bruttoomsättning	<u>4 657 917</u>	<u>4 561 079</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-73 979	-62 357
Hyresförluster	-60	0
	<b>4 583 878</b>	<b>4 498 722</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	760 093	555 084
Reparationer	407 249	79 658
El	703 711	447 452
Uppvärmning	517 112	483 276
Vatten	192 118	206 940
Sophämtning	152 703	129 925
Fastighetsförsäkring	62 207	58 859
Kabel-TV och bredband	197 789	194 436
Förvaltningsarvoden	331 872	292 648
Övriga driftkostnader	31 167	32 684
	<b>3 356 020</b>	<b>2 480 963</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	2 211
Hyror och arrenden	154 500	154 125
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 030	11 553
Administrationskostnader	21 054	22 822
Extern revision	12 625	12 000
Konsultkostnader	0	2 681
Medlemsavgifter	28 790	28 790
Övriga externa kostnader	429	0
	<b>250 428</b>	<b>234 182</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	37 000	30 000
Övriga arvoden	1 000	2 000
Sociala avgifter	9 072	20 970
Övriga personalkostnader	129	740
	<b>47 201</b>	<b>53 710</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 597	3 384
Övriga ränteintäkter	170	140
	<b>2 767</b>	<b>3 524</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	602 755	631 261
Övriga räntekostnader	250	250
	<b>603 005</b>	<b>631 511</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Anskaffningsvärde byggnader	279 271 500	279 271 500			
Anskaffningsvärde mark	24 545 500	24 545 500			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>303 817 000</b>	<b>303 817 000</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-12 469 475	-8 312 983			
Årets avskrivningar	-4 156 492	-4 156 492			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 625 967</b>	<b>-12 469 475</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>287 191 034</b>	<b>291 347 525</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	79 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	17 600 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>138 000 000</b>	<b>96 600 000</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	34	34			
	<b>34</b>	<b>34</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	174 744	98 685			
	<b>174 744</b>	<b>98 685</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
Swedbank	9 766	10 016			
	<b>9 766</b>	<b>10 016</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	195560	2,68%	2023-01-19	22 239 000	0
Stadshypotek AB	195562	1,02%	2023-07-30	22 239 000	0
Stadshypotek AB	385138	0,52%	2024-07-30	21 684 000	444 000
				66 162 000	444 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				63 942 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>21 240 000</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				66 717 000	66 717 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	44 922 000	22 683 000
	<b>44 922 000</b>	<b>22 683 000</b>
<b>Not 13 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	113	0
Övriga kortfristiga skulder	75 747	75 747
	<b>75 860</b>	<b>75 747</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	177 456	86 423
Förutbetalda hyror och avgifter	410 706	388 899
Övriga upplupna kostnader	284 933	255 971
	<b>873 095</b>	<b>731 293</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

#### Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Ann-Charlotte Viklund

.....  
Bernt Kraft

.....  
Helena Terstad

.....  
Jan Mikael Yousif

.....  
Jan Peter Bergstedt

.....  
Michael Wallbom

.....  
Sofia Harman

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## 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 2022.

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 2022 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## 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 2022 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 revisionsssed 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-03 kl. 23:04:03



**JAN PETER BERGSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:01:57



**HELENA TERSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 16:57:59



**JAN MIKAEL YOUSIF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:25:52



**MICHAEL WALLBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 18:08:29



**BERNT KRAFT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 15:13:15



**ANN-CHARLOTTE VIKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 18:27:44



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:51:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-08 kl. 21:52:11





# 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.