

Årsredovisning för

HSB Brf Kvarnen i Järfälla

713200-1079

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen i Järfälla, 713200-1079, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2557, 2:2562, 2:2563, 2:2564, 2:2565 och 28:1 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1972. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 539 m². Taxeringsvärdet är 250 219 tkr, varav byggnadsvärdet är 173 019 tkr och markvärdet 77 200 tkr.

Fastigheterna var fullvärdeförsäkrade i Folksam under 2021.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är momspliktig för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	287	19994
Lokaler (ink förråd)	20	335
Förskolan	1	1129
Garage	94	789
		<hr/>
		22 247

Organisation

Styrelse

Roller	Namn
Ordförande	Tobias Arab
Vice ordförande	Ann Bergström
Sekreterare	Gloria Dixon-Svärd
Ekonomiansvarig	Maria Bonaparte
Fastighetsansvarig	Tom Ekman
Miljöansvarig	Manuel Marshall
Parkering	Manuel Marshall
Energiansvarig	Tobias Arab
Informationsansvarig	Tobias Arab
Huvudkontaktombud	Cecilia Fugelstad & Alejandra Silva
Webbansvarig/redaktör hemsida	Ante Demirian
Nyckel/Bricksystemet	Stefan Pettersson & Ann Bergström
Brandskyddsansvarig	Stefan Pettersson
Trädgård och Utemiljö	Cecilia Fugelstad
HSB Ledamot (utses av HSB)	Petra Andersson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2022 (föremål för omval) är:
Tobias Arab, Ann Bergström, Ante Demirian, Tom Ekman och Alejandra Silva

Förvaltare

Alexandru Tudor

Firmatecknare

Följande personer har tecknat föreningens firma:

Tobias Arab
Gloria Dixon-Svärd
Ann Bergström
Maria Bonaparte

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Tobias Arab	Ordinarie
Ann Bergström	Ordinarie
Gloria Dixon-Svärd	Ordinarie

Revisorer

Revisor har varit Martin Heikkilä och revisorssuppleant Stefan Hedman, samtliga valda av stämman samt en revisor anställd hos Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Vid extrastämma 2021-12-09 valdes Peter Krause, Yakoub Yono, Seppo Elo.

Kontaktombud

Inga Jansson	för Kvarnvägen 4-8
Ulrika Hedman	för Kvarnvägen 12-18 och Kvarnvägen 40-50
Peter Krause	för Kvarnvägen 32-36
Lennart Engren	för Vibblabyvägen 7-17
Ragnhild Sundby	för Kvarnvägen 22-26

Cecilia Fugelstad och Alejandra Silva har varit styrelsens ansvariga för kontaktombuden.

Föreningsverksamhet 2021

Allmänt om verksamheten 2021

Verksamheten har under 2021 varit svårt präglad av den rådande Coronapandemin. I princip har all verksamhet fått anpassats och främst har detta märkts genom att de fysiska möten som stämma och budgetinformation har fått ske på annat sätt. Likaså har pensionärsverksamheten med kaffe fått ställas in i de flesta fall. När Kvarnen kan återgå till ordinarie mötesformer vet vi skrivande stund (januari 2022) vet vi inte. Initiativ har tagits för att möjliggöra effektivare digitala möten.

Mötesverksamhet

Styrelsen för Brf Kvarnen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Vid flertalet möten har deltagare medverkat digitalt, i linje med rådande rekommendationer.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 27 april genom poströstning. 59 röstberättigade medlemmar poströstade och ansågs därmed delta på stämman.

Föreningen har även hållit 2 st extra föreningsstämmor:

Extrastämma balkonger hölls den 2021-06-16, 157 röstberättigade medlemmar poströstade och ansågs därmed delta på stämman. En kvalificerad majoritet (2/3) röstade för förslaget.

Extrastämma stambyte hölls den 2021-12-09, 110 röstberättigade medlemmar deltog på stämman. En kvalificerad majoritet (2/3) röstade för förslaget.

Årlig besiktning

En yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren den 19 april.

Lekplatserna besiktigades 2021-04-14.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Lerici.

Markskötsel har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. Hissgruppen AB sköter enligt avtal våra hissar.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit vid försäljning, varav 1 lägenhet har överlåtit som gåva och 2 lägenheter har förvärvats via arv.

Försäljningspriset i genomsnitt per kvadratmeter var 41 477 kronor. I jämförelse med 2020 har priset ökat med cirka 20 %.

Utbildning

Tobias Arab, Stefan Pettersson Maria Bonaparte, Gloria Dixon-Svärd och Alejandra Silva.

Kontaktombudsverksamhet

Kontaktombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen.

De ger information till nyinflyttade boende i föreningen samt är en informationslänk mellan de boende och styrelsen. Huvudkontaktombuden har haft 4 möten tillsammans med kontaktombuden.

Fixardag och Arbetsgrupper

Fixardag genomfördes den 23 maj och den 26 september. Deltagande på en fixardag eller i någon av våra arbetsgrupper sparar pengar åt föreningen och bidrar till ökad trivsel i föreningen Styrelsen tackar alla boende som ställer upp.

Webbplats

Adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/kvarnen <<http://www.hsb.se/norrastorstockholm/kvarnen>>

Kvarnen har även skapat en ny hemsida där information om stambyte och balkongbyte förmedlas.

Adress: www.brffkvarnenjakobsberg.se <<http://www.brffkvarnenjakobsberg.se>>

På webbplatserna publicerar styrelsen bland annat om styrelsekontakter, informationshäfte, ordningsregler, nyheter, årsredovisning och stämmoprotokoll.

HSB-portalen

Alla medlemmar i Kvarnen ska ha inloggningsuppgifter till HSB:s webbportal. Där kan de boende se alla uppgifter rörande sin egen lägenhet. Inloggning sker med personnummer och BankId.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har information skett genom Portmeddelande och medlemsbladet KvarnNytt.

På digitala information- och bokningstavlorna har 11 portmeddelanden anslagits och KvarnNytt har delats ut vid 2 tillfällen under 2021. Därutöver har det även annan information satts upp.

Informationsmöte om budget och föreningens verksamhet som normalt hålls i slutet av november fick denna gång ställas in.

Granssamverkan

Vi får uppdaterad information fortlöpande från närpolisens.

Föreningslokal

Föreningslokalen kan användas för olika ändamål; pensionärsträffar samt av kontaktombuden ordnade aktiviteter. Föreningslokalen kan lånas mot en låg avgift av boende för privata aktiviteter etc. vilket skett under 25 tillfällen under året. Styrelsen har sina styrelsemöten, arbetsmöten och projektmöten där och kontaktombudsmöten hålls där.

Gästlägenhet

Kvarnens har en gästlägenhet som är mycket uppskattad. Under året har den varit uthyrd i 158 nätter.

Skadedjur

Föreningen har råttfällor utplacerade av Anticimex, dessa har visat sig effektiva dock måste vi alla vara medvetna om att vi inte kan mata fåglar och måste ta bort alla matrester när vi använder grillplatsen eller andra uteplatser.

Inbrott

Nationellt har lägenhetsinbrotten minskat under året och så även i Kvarnen. Genom att många under året arbetat hemifrån är det svårare för tjuvarna att hitta tomma lägenheter att bryta sig in i. Styrelsen uppmanar trots detta till extra försiktighet, släpp inte in obehöriga och kontrollera att porten går i lås efter er. Vid fel på porten kontaktas HSB felanmälan tel. 010-442 50 00.

Viktiga händelser 2021

- Extra föreningsstämma för nya balkonger genomfördes. Till entreprenör valdes RK-Teknik.
- Extra stämma för stambyte genomfördes. Till entreprenör valdes Våtrumsteknik.
- Ny hemsida har skapats.
- Halva styrelsen avgick vid årsstämman 2021 och den nya styrelsen har arbetat intensivt för att komma på plats i de nya rollerna.
- Beslut om att komplettera fastigheterna till enhetligt passagesystem (VAKA). Arbetet har påbörjats.
- Föreningen har beställt byte av brandgasluckorna i taken i trapphusen ska bytas, bytet sker under våren 2022.
- Initierat avtalsgenomgång i syfte att förbättra kostnad och kvalitet.

Allmänt om föreningen

I början av 1970-talet uppfördes Brf Kvarnen, där tidigare landsbygd fick ge vika för modern byggnation. Här låg landsbygdsvillor och växthus men 1972-73 byggde HSB upp området som idag har blivit ett lummigt och grönskande bostadsområde. Föreningen är mycket populär beroende på dess centrala läge i anslutning till Jakobsbergs Centrum och pendeltågsstation. Många av Jakobsbergs skolor och dagis ligger bara ett stenkast till någon eller några kilometer från Brf Kvarnen.

Bostadslägenheter

Föreningen har idag 287 bostadsrättslägenheter.
Kommunen innehar en bostadsrättslägenhet samt en bostadsrätt för förskoleverksamhet.

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 4-8	Kvarnvägen 32-36	Vibblabyvägen 7-11
Kvarnvägen 12-18	Kvarnvägen 40-44	Vibblabyvägen 13-17
Kvarnvägen 22-26	Kvarnvägen 46-50	Vibblabyvägen 19

Garage- och bilplatser

94 garageplatser, varav 20 med motorvärmare.

128 bilplatser på tomt, varav 19 med motorvärmare.

26 carport varav 14 st elbilsaddplatser

2 motorcykelplatser i garage

(Av dessa parkeringsplatser så hyr Brf Kvarnen ut 18 parkeringsplatser och 8 garageplatser till Brf Kvarnstugan)

Antal lägenheter av respektive typ

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
52	60	145	30

Lokaler - antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har en bostadsrätt som ägs av kommunen där det bedrivs förskoleverksamhet, ytan är totalt 1129 m².

Det finns totalt 20 förråd som föreningen hyr ut till de boende.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Kvarnen har i sina byggnader ett pingisrum, samlingslokal 4:an och ett hobbyrum för snickeriarbeten samt en gästlägenhet. Samlingslokalen 4:an utnyttjas av styrelsen för styrelsemöten. Kontaktombuden använder också lokalen för sina sammankomster samt de aktiviteter som ordnas. Pensionärsföreningen, får bidrag till sin verksamhet.

Brf Kvarnens energiförbrukning

Föreningens samtliga lokaler och lägenheters uppvärmning kommer från fjärrvärme. Elen upphandlas gemensamt för hela föreningen och de enskilda lägenheterna aviseras den egna förbrukningen uppmätt i egna undermätare.

Kvarnen har förlängt avtalet med L&T, för målstyrd energiförvaltning. L&T följer upp vår energianvändning och hjälper oss med styr och reglerteknik för att få en effektiv energianvändning. Styrelsen deltar i ett nätverksprojekt som hålls av Järfälla kommun där flera föreningar ingår med mål att lära oss av varandras erfarenheter avseende energieffektivisering .

Fritidsverksamhet

Under ett normalt år i Brf Kvarnen förekommer många aktiviteter. Vår grillplats brukar användas flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans.

Sophantering

Sophantering kostar föreningen mycket pengar. Genom att slarva med sorteringen ökar man kostnaderna för sophantering.

Miljöhusen

Här finns olika kärl för:

- Hushållssopor
- Tidningspapper
- Kartonger/Förpackningar
- Matavfall
- Mindre elavfall
- Lysrör
- Lampor
- Batterier
- Ofärgat glas
- Färgat glas

Matavfall

Styrelsen vill att alla sorterar sitt matavfall och därigenom bidrar till en bättre miljö samtidigt som man stärker föreningens ekonomi. Alla nyinflyttade i Kvarnen får av sitt kontaktombud ett paket för sortering av matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i vid Kvarnvägen 8.

Allt annat som grovsopor eller miljöfarligt avfall får inte slängas i eller utanför miljöhusen.

Container

Två gånger per år vår och höst finns det container för grovsopor uppställda i föreningen. Kan du inte vänta till dessa tillfällen får du själv ordna med att dina sopor transporteras till en återvinningscentral.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall ska lämnas vid Görvälns återvinningscentral

Handikappanpassning

Kvarnen medverkar vid förfrågningar från kommunen om tillgänglighetsanpassning för personer med funktionsnedsättning. En analys görs därefter i varje enskilt fall.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

Omsättning, resultat och avgifter

Avgiften höjdes med 5 % för 2021

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	18 359	17 372	16 830	15 719	15 449
Årets resultat, tkr	1 963	1 172	670	479	-17
Fond för yttre underhåll, tkr	8 059	8 690	8 161	8 155	7 893
Belåning, kr/kvm totalyta	2 713	2 818	2 934	3 206	1 846
Räntekänslighet*	4,0	4,3	4,7	4,8	2,6
Soliditet, %	40	38	37	35	47
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el)	763	727	692	659	628
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	257	241	228	128	143

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 669 600	12 243 700	8 690 346	16 288 588	1 172 174
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-631 756	1 803 930	-1 172 174
Årets resultat					1 962 659
	2 669 600	12 243 700	8 058 590	18 092 518	1 962 659

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på +1 963 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är uppvärmning.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten och el, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt, så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

Investeringar 2021

Ingen investering har tillkommit under 2021.

Underhållsåtgärder

Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll utförs varje år. Styrelsen har fastställt principen att periodiskt underhåll skall omfatta en 20-årig underhållsplan som skall finansieras ur underhållsfonden.

Underhållsfonden

Om någon boende har kvar behållning i underhållsfonden kan utebertalning begäras hos HSB. Blankett finner du efter inloggning på HSB:s webbplats.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Antaganden om intäkter och kostnader

Årsavgifter höjs 2022 med 5 %.

Avgiftshöjning under flerårsprognosen är oviss på grund av:

- Vad som händer med fastighetsskatten och eventuellt inkomstskatt.
- Det kan komma motioner på stämman som skall genomföras och som måste budgeteras 2023.
- Föreningen har stora underhållsbehov åren framöver.

Styrelsen har därför valt att räkna på avgiftshöjning med 4-5 % i prognosen.

För följande kostnadsposter antas att kostnaderna kommer att öka med 3 procent årligen:

Fastighetsförvaltning, försäkringar och skador, löpande underhåll och reparationer, information, möten, arvoden mm samt reserveringar till yttre underhållsfond.

Planerat underhåll är beräknat efter den 20-åriga underhållsplanen.

För räntekostnader har beräkningar gjorts för lån, så långt som möjligt med kända räntesatser.

Föreningen arbetar för att sänka räntekostnaderna för föreningens lån.

Det är särskilt svårt att prognostisera ränteutveckling, vatten- el- och värmekostnader samt kostnaderna för sophantering.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2022	Stambyte påbörjas
2022	Balkongprojektet påbörjas
2022	Byte av passagesystem så samtliga hus får VAKA
2022	Byte av brandgasluckor på tak i trapphusen
	Planerad verksamhet
2022	Boende kallas till möte för val och tillval för sina badrum i stambytet
2022	Styrelsen utreder ökade insatser för digitalisering

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	18 092 518
Årets resultat	1 962 659
	<hr/> 20 055 177
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	20 055 177
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	507 035
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-915 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 19 647 212
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 058 590
Årets förändring enligt ovanstående disposition	407 965
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 8 466 555

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 359 430	17 371 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 548 141	-10 826 916
Planerat underhåll	4	-507 035	-941 756
Fastighetsskatt		-520 923	-512 313
Avskrivningar	5	-3 246 509	-3 246 509
		<u>-15 822 608</u>	<u>-15 527 494</u>
Rörelseresultat		2 536 822	1 844 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 649	16 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-591 812	-688 657
		<u>-574 163</u>	<u>-672 019</u>
Årets resultat		1 962 659	1 172 174

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	88 390 532	91 637 042
Mark		3 926 454	3 926 454
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 371 910	1 341 809
		<u>94 688 896</u>	<u>96 905 305</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>94 688 896</u>	<u>96 905 305</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		84 016	26 123
Avräkningskonto HSB		8 225 827	7 007 413
Övriga fordringar	10	1 727	4 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	763 978	712 720
		<u>9 075 548</u>	<u>7 751 080</u>
Kortfristiga placeringar	12		
Övriga kortfristiga placeringar		3 310 001	3 300 101
		<u>3 310 001</u>	<u>3 300 101</u>
Kassa och bank	13	104 055	91 452
Summa omsättningstillgångar		<u>12 489 604</u>	<u>11 142 633</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>107 178 500</u>	<u>108 047 938</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 669 600	2 669 600
Upplåtelseavgifter		12 243 700	12 243 700
Fond för yttre underhåll		8 058 590	8 690 346
		<u>22 971 890</u>	<u>23 603 646</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		18 092 518	16 288 588
Årets resultat		1 962 659	1 172 174
		<u>20 055 177</u>	<u>17 460 762</u>
Summa eget kapital		<u>43 027 067</u>	<u>41 064 408</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>41 126 195</u>	<u>32 364 770</u>
		41 126 195	32 364 770
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		19 239 083	30 335 188
Leverantörsskulder		1 454 237	1 858 368
Skatteskulder		38 166	70 394
Övriga kortfristiga skulder	15	292 643	306 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 001 109	2 048 150
		<u>23 025 238</u>	<u>34 618 760</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>107 178 500</u>	<u>108 047 938</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2092
Ombyggnader, undercentral	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggnader, fiber, lås	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggnader, tak	Komponentavskrivning	3,5	2054
Ombyggnader, hissar	Komponentavskrivning	4,0	2060
Ombyggnader, fönster	Komponentavskrivning	2,0	2065
Ombyggnader, värmeväxlare	Komponentavskrivning	5,0	2035
Ombyggnader, garage	Komponentavskrivning	5,0	2035
Ombyggnader, belysning	Komponentavskrivning	6,7	2031
Ombyggnader, garage carport	Komponentavskrivning	3,3	2049

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	180 792	189 200
Mötesarvode	123 891	82 460
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	13 714	-
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 000	12 000
Utbildning och konferenser	14 988	1 875
Sociala kostnader	64 195	52 275
	415 580	343 810

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	15 252 772	14 526 356
Årsavgifter lokaler	1 050 968	1 000 924
Hysesintäkter lokaler	87 696	85 572
Hysesintäkter garage och p-platser	919 286	918 597
Försäkringsersättning	325 374	88 302
Intäkter el	712 463	703 195
Övriga intäkter	13 290	48 741
	18 361 849	17 371 687
Rabatter/Avdrag	-2 419	-
	18 359 430	17 371 687

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	962 699	959 556
Löpande underhåll	1 193 038	1 554 192
El	959 391	1 119 670
Uppvärmning	2 452 282	2 019 021
Vatten	1 064 162	867 871
Sophämtning	558 079	491 077
Fastighetsförsäkring	625 888	365 247
Städning	280 814	368 519
Förvaltningskostnader	1 756 997	1 527 229
Extern revision	26 000	25 188
Personalkostnader	415 580	343 810
Kabel-TV	229 935	212 421
Bredband	10 050	11 942
Vinterskötsel	187 206	46 469
Övrig drift	826 020	914 704
	11 548 141	10 826 916

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	297 035	87 273
Utfört underhåll installationer	210 000	-
Utfört underhåll mark	-	743 233
Utfört underhåll garage och parkering	-	111 250
	507 035	941 756

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	3 246 509	3 246 509
	<u>3 246 509</u>	<u>3 246 509</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	9 900	9 871
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 762	5 932
Övriga ränteintäkter	987	835
	<u>17 649</u>	<u>16 638</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	588 589	685 948
Övriga räntekostnader	3 223	2 709
	<u>591 812</u>	<u>688 657</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	118 243 250	118 243 250
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>118 243 250</u>	<u>118 243 250</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-26 606 208	-23 359 699
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 246 510	-3 246 509
	<u>-29 852 718</u>	<u>-26 606 208</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>88 390 532</u>	<u>91 637 042</u>

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	171 000 000	171 000 000
Byggnader - lokaler	2 019 000	2 019 000
	<u>173 019 000</u>	<u>173 019 000</u>
Mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Mark - lokaler	8 200 000	8 200 000
	<u>77 200 000</u>	<u>77 200 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>250 219 000</u>	<u>250 219 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 341 809	266 726
Årets anskaffningar	1 030 101	1 075 083
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 371 910</u>	<u>1 341 809</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 727	4 824
	<u>1 727</u>	<u>4 824</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	67 639	53 801
Fastighetsförsäkring	540 484	519 696
Övrigt	155 855	139 223
	<u>763 978</u>	<u>712 720</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

Kreditinstitut	Räntesats	Löptid	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	Rörligt		3 310 001	3 300 101
			<u>3 310 001</u>	<u>3 300 101</u>

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	301	2 696
Handkassa	630	17 362
Handelsbanken	103 124	71 394
	<u>104 055</u>	<u>91 452</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31
Stadshypotek	152416	1,65	2022-03-29	8 812 500
Stadshypotek	457180	0,53	2024-10-30	6 535 229
Stadshypotek	374599	0,95	2024-06-30	5 008 690
Stadshypotek	379810	0,95	2024-07-30	12 813 725
Stadshypotek	482871	0,51	2024-03-30	12 562 500
Stadshypotek	518038	1,00	2026-12-01	6 578 228
Nordea	39788884644	0,85	2022-01-19	8 054 406
				<u>60 365 278</u>

Nästa års beräknade amortering	-2 522 180
Nästa års låneomsättning	-16 716 903

kortfristig del -19 239 083

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 41 126 195

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 47 754 378

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	67 876 506	67 876 506
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>67 876 506</u>	<u>67 876 506</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	25 511	1 350
Inre fond	232 755	270 933
Övriga kortfristiga skulder	<u>34 377</u>	<u>34 377</u>
	292 643	306 660

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 412 647	1 396 816
Upplupna räntekostnader	51 573	61 911
Upplupen el	107 639	120 500
Upplupen värme	399 679	317 528
Upplupen sophämtning	10 571	7 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>19 000</u>	<u>143 593</u>
	2 001 109	2 048 150

Järfälla 2022-~~03~~-~~02~~




Tobias Arab



Ann Bergström



Alejandra Silva



Gloria Dixon-Svärd



Maria Bonaparte



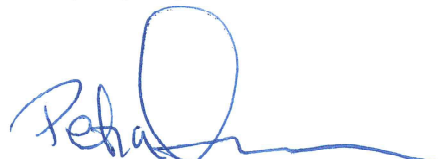
Ante Demirian



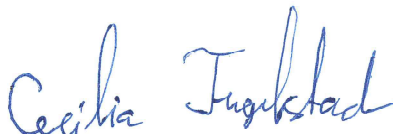
Tom Ekman



Stefan Pettersson



Petra Andersson



Cecilia Fugelstad




Manuel Marshall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-~~03~~-~~07~~



Martin Heikkilä
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen, org.nr. 713200-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 på fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

sp.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvamen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Martin Heikkilä

Av föreningen vald revisor