



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1079 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:2557	1972-01-01	1972
Järfälla Jakobsberg 2:2562	1972-01-01	1972
Järfälla Jakobsberg 2:2563	1972-01-01	1979
Järfälla Jakobsberg 2:2564	1972-01-01	1972
Järfälla Jakobsberg 2:2565	1972-01-01	1972
Järfälla Jakobsberg 28:1	1972-01-01	1972 och 1973

### Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
287	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19994
122	garageplatser	0
126	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1129
4	lokaler (hyresrätt)	162
<b>Totalt 540 objekt</b>		<b>21285</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 60 st 2 rok, 145 st 3 rok, 30 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tobias Arab	Ordförande	2021-05-05	2022-09-05
Alejandra Silva Borquez	Ordförande	2022-09-05	
Alejandra Silva Borquez	Ledamot	2022-05-04	2022-09-05
Ann Bergström	Ledamot	2021-05-05	
Manuel Marshall	Ledamot	2021-05-05	
Cecilia Fugelstad	Ledamot	2021-05-05	
Gloria Dixon Svärd	Ledamot	2021-05-05	
Maria Bonaparte	Ledamot	2021-05-05	
Tom Rikhard Ekman	Ledamot	2021-05-05	2022-05-04
Petra Andersson	Ledamot	2021-05-05	
Stefan Pettersson	Ledamot	2021-05-05	
Antranik Demirian	Ledamot	2022-05-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Bonaparte, Gloria Dixon-Svärd, Cecilia Fugelstad, Manuel Marshall, Petra Andersson och Stefan Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten inklusive årsstämman under 2022.

Firmatecknare har varit: Ann Bergström, Gloria Dixon Svärd, Maria Bonaparte, Tobias Arab, Alejandra Silva Borquez.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2018.

Revisorer har varit: Martin Heikkilä med Stefan Hedman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Peter Krause, Yakoub Yono och Seppo Ejo.

Kontaktombud i föreningen: Inga Jansson Kvarnvägen 4-8, Lennart Engren Vibblavägen 7-17, Peter Krause Kvarnvägen 32-36, Ragnhild Sundby Kvarnvägen 22-26, Ulrika Hedman Kvarnvägen 12-18 & Kvarnvägen 40-50.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 50 st röstberättigade medlemmar, varav 2 st fullmakter. Extrastämma hölls 2022-09-05 för att ge styrelsen valfrihet att utse ny ordförande. Då deltog 67 st röstberättigade medlemmar via poströstning.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 5% den 1/1 - 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

### Viktiga händelser 2022

- Extra föreningsstämma via poströstning för att utse en ny ordförande i och med att dåvarande ordförande Tobias Arab flyttat.
- Styrelsenmedlemmarna blev färre för tidigare ordförande flyttade och en ledamot sjukskrevs, och arbetsfördelningen fördelades om på övrig.
- Byte till enhetligt passeringssystem (VAKA)
- Miljöhuset vid Kvarnvägen 22 brann och miljöhuset rustades upp på nytt
- Sammanslagning HSB norra-storstockholm med HSB stockholm - vilket har lett till kontinuerligt anpassningar i rutiner
- Rökluckor på taket byttes ut i alla låghusen
- Stambytesprojektet påbörjades
- Balkongprojektet påbörjades
- Vattenskador fortsatte att uppstå
- Under hösten 2022 tog man beslut om att höja årsavgiften med 15% från den 1/1-2023.

### 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 förskolor 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
- Kvarnvägen 12-18
- Kvarnvägen 40-44
- Kvarnvägen 22-26
- Kvarnvägen 46-50
- Vibblabyvägen 7-11
- Vibblabyvägen 13-17
- Vibblabyvägen 19

### Garage- och bilplatser

94 garageplatser, varav 20 med motorvärmare.

128 bilplatser på tomt, varav 19 med motorvärmare.

26 carport varav 14 st elbilsladdplatser

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 (52 st)

2 rok (60 st)



3 rok (145 st)

4 rok (30 st)

### Lokaler - antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har en bostadsrätt som ägs av kommunen där det bedrivs förskoleverksamhet, ytan är totalt 1129 m<sup>2</sup>. 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 (tillfälligt avstängd), samlingslokal 4:an (tillfälligt avstängd för uthyrning) 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.

### 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. Höstens fixardag ställdes in på grund av att projekten nyttjar större delar av våra gräsmattor. Vår grillplats brukar användas flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans. Lekparkerna används också av många lekande barn.

### 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

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

### 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.

### 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 transporterats 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.

### De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

En mer detaljerad underhållsplan ska tas fram i samarbete med HSB. Den befintliga underhållsplanen är baserad på löpande åtgärder som genomförts under året.

### Åtgärd

- 2023 Stambyte fortsätter (t.o.m våren 2024)
- 2023 Balkongprojektet fortsätter och planeras att avslutas i juni
- 2023 Justringar av temperaturen på radiatorerna i alla lägenheter samt nya termostater till alla

### Planerad verksamhet

- 2023 Boende kallas till möte för val och tillval för sina badrum i stambytet (fortsättning från 2022)
- 2023 Boende kallas till möte för val och tillval för sina balkonger (fortsättning från 2022)
- 2023 Se över bostadsrättsföreningens alla avtal
- 2023 Ta fram en övergripande plan på återställning av marken ska tas fram
- 2023 Ta fram en övergripande plan på hur vi kan energieffektivisera
- 2023 Se över bostadsrättsföreningens inkomster och ta fram en övergripande plan på vilka kostnader som behöver justeras inom föreningen.

### Framtida åtgärder

- Taköversyn
- Renovering av fasaderna på gavlar i höghusen
- Dagvattenledningar ska relinas

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits varav 2 via arv och en via gåva och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 351 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 352.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	225	257	241	228	128
Skuldsättning, kr/kvm	7 123	2 713	2 818	2 934	3 206
Räntekänslighet, %	9	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	189	175	154	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	589	529	496	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	810	763	727	692	659
Totala intäkter, kr/kvm	874	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	19 419	18 359	17 372	16 830	15 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	739	1 963	1 172	670	479
Soliditet, %	21	40	38	37	35

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 669 600	0	0	2 669 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 243 700	0	0	12 243 700
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 058 590	0	407 965	8 466 555
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 971 890</b>	<b>0</b>	<b>407 965</b>	<b>23 379 855</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	18 092 518	1 962 659	-407 965	19 647 212
Årets resultat, kr	1 962 659	-1 962 659	739 475	739 475
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>20 055 177</b>	<b>0</b>	<b>331 510</b>	<b>20 386 687</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>43 027 067</b>	<b>0</b>	<b>739 475</b>	<b>43 766 542</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 915000 kr samt ianspråktagande skett med 507 035 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	19 647 212
Årets resultat, kr	739 475
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>20 386 687</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-666 850
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	836 540
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>20 556 377</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	19 417 521	18 359 430
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-12 250 035	-10 952 442
Övriga externa kostnader	Not 3	-655 298	-701 041
Planerat underhåll		-836 540	-507 035
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-438 584	-415 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 246 509	-3 246 509
Summa rörelsekostnader		<u>-17 426 966</u>	<u>-15 822 608</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 990 556</b>	<b>2 536 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 500	17 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 286 581	-591 812
Summa finansiella poster		<u>-1 251 081</u>	<u>-574 163</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>739 475</b>	<b>1 962 659</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	89 070 477	92 316 986
Pågående nyanläggningar	Not 8	81 283 646	2 371 910
		<u>170 354 123</u>	<u>94 688 896</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>170 354 123</u>	<u>94 688 896</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		76 196	84 016
Avräkningskonto HSB Stockholm		32 223 946	8 225 827
Övriga fordringar	Not 9	1 605	1 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 150 412	763 978
		<u>33 452 158</u>	<u>9 075 548</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 358 324	3 310 001
Kassa och bank	Not 12	119 419	104 055
Summa omsättningstillgångar		<u>36 929 901</u>	<u>12 489 604</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>207 284 024</b></u>	<u><b>107 178 500</b></u>

<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	2 669 600	2 669 600
Upplåtelseavgifter	12 243 700	12 243 700
Yttre underhållsfond	8 466 555	8 058 590
	<u>23 379 855</u>	<u>22 971 890</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 647 212	18 092 518
Årets resultat	739 475	1 962 659
	<u>20 386 687</u>	<u>20 055 177</u>
Summa eget kapital	<u>43 766 542</u>	<u>43 027 067</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 92 566 509	41 126 195
	<u>92 566 509</u>	<u>41 126 195</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 60 389 086	19 239 083
Leverantörsskulder	7 212 716	1 454 237
Skatteskulder	65 371	38 166
Fond för inre underhåll	128 182	232 755
Övriga skulder	Not 15 80 588	72 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 3 075 030	1 988 262
	<u>70 950 973</u>	<u>23 025 238</u>
Summa skulder	163 517 482	64 151 433
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>207 284 024</u></b>	<b><u>107 178 500</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	739 475	1 962 659
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 246 509	3 246 509
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 985 984</u>	<u>5 209 168</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-378 491	-106 053
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 775 732	-497 417
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>10 383 225</u>	<u>4 605 698</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-78 911 737</u>	<u>-1 030 101</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-78 911 737	-1 030 101
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	92 590 317	-2 334 680
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>92 590 317</u>	<u>-2 334 680</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>24 061 805</b>	<b>1 240 917</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 639 883</b>	<b>10 398 966</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>35 701 688</b>	<b>11 639 883</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 och har under året skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**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.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	17 118 828	16 303 740
Individuell mätning el	696 423	712 463
Hyror	1 036 527	1 019 582
Övriga intäkter	694 137	453 241
Bruttoomsättning	<u>19 545 915</u>	<u>18 489 026</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-128 274	-129 596
Hyresförluster	-120	0
	<b>19 417 521</b>	<b>18 359 430</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 396 295	2 164 342
Reparationer	1 902 613	1 193 038
El	1 348 409	959 391
Uppvärmning	2 442 416	2 452 282
Vatten	950 706	1 064 162
Sophämtning	647 229	558 079
Fastighetsförsäkring	593 981	625 888
Kabel-TV och bredband	286 359	239 984
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	581 953	520 923
Förvaltningsarvoden	1 056 142	1 094 249
Övriga driftkostnader	43 933	80 103
	<b>12 250 035</b>	<b>10 952 442</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	13 065	23 766
Hyror och arrenden	6 244	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 944	10 375
Administrationskostnader	262 363	555 768
Extern revision	27 000	26 000
Konsultkostnader	257 362	2 813
Medlemsavgifter	82 320	82 320
	<b>655 298</b>	<b>701 041</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	312 431	304 683
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	16 250	12 000
Löner och övriga ersättningar	37 819	13 714
Sociala avgifter	66 084	64 195
Övriga personalkostnader	0	14 988
	<b>438 584</b>	<b>415 580</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	12 904	6 762
Ränteintäkter HSB bunden placering	22 155	0
Övriga ränteintäkter	441	10 886
	<b>35 500</b>	<b>17 649</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 284 852	588 589
Övriga räntekostnader	1 729	3 223
	<b>1 286 581</b>	<b>591 812</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	118 243 250	118 243 250
Anskaffningsvärde mark	3 926 454	3 926 454
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 169 704</b>	<b>122 169 704</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-29 852 718	-26 606 208
Årets avskrivningar	-3 246 509	-3 246 509
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 099 227</b>	<b>-29 852 718</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>89 070 477</b>	<b>92 316 986</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	218 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	2 019 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	8 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>331 600 000</b>	<b>250 219 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 371 910	1 341 809
Årets investeringar	78 911 737	1 030 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 283 646</b>	<b>2 371 910</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 605	1 727
	<b>1 605</b>	<b>1 727</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 150 412	763 978
	<b>1 150 412</b>	<b>763 978</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering	3 358 324	3 310 001
	<b>3 358 324</b>	<b>3 310 001</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	0	301
Övriga bankkonton	119 419	103 754
	<b>119 419</b>	<b>104 055</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Alejandra Silva Borquez

.....  
Ann Bergström

.....  
Antranik Demirian

.....  
Cecilia Fugelstad

.....  
Gloria Dixon Svärd

.....  
Manuel Marshall

.....  
Maria Bonaparte

.....  
Petra Andersson

.....  
Stefan Pettersson

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Stefan Hedman

.....  
Erik Davidsson

.....  
Martin Heikkilä

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvarnen i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Heikkilä  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEJANDRA SILVA BORQUEZ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 15:22:50



**GLORIA DIXON SVÄRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:04:28



**ANTRANIK DEMIRIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:00:01



**STEFAN PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:50:18



**PETRA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 15:39:35



**MANUEL MARSHALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:10:27



**MARIA BONAPARTE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:03:36



**CECILIA FUGELSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:59:24



**ANN BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:07:04



**STEFAN HEDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 21:02:50



**MARTIN HEIKKILÄ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 20:42:21



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:19:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN HEDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 21:04:27



**MARTIN HEIKKILÄ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 07:10:45



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:20:48



# 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.