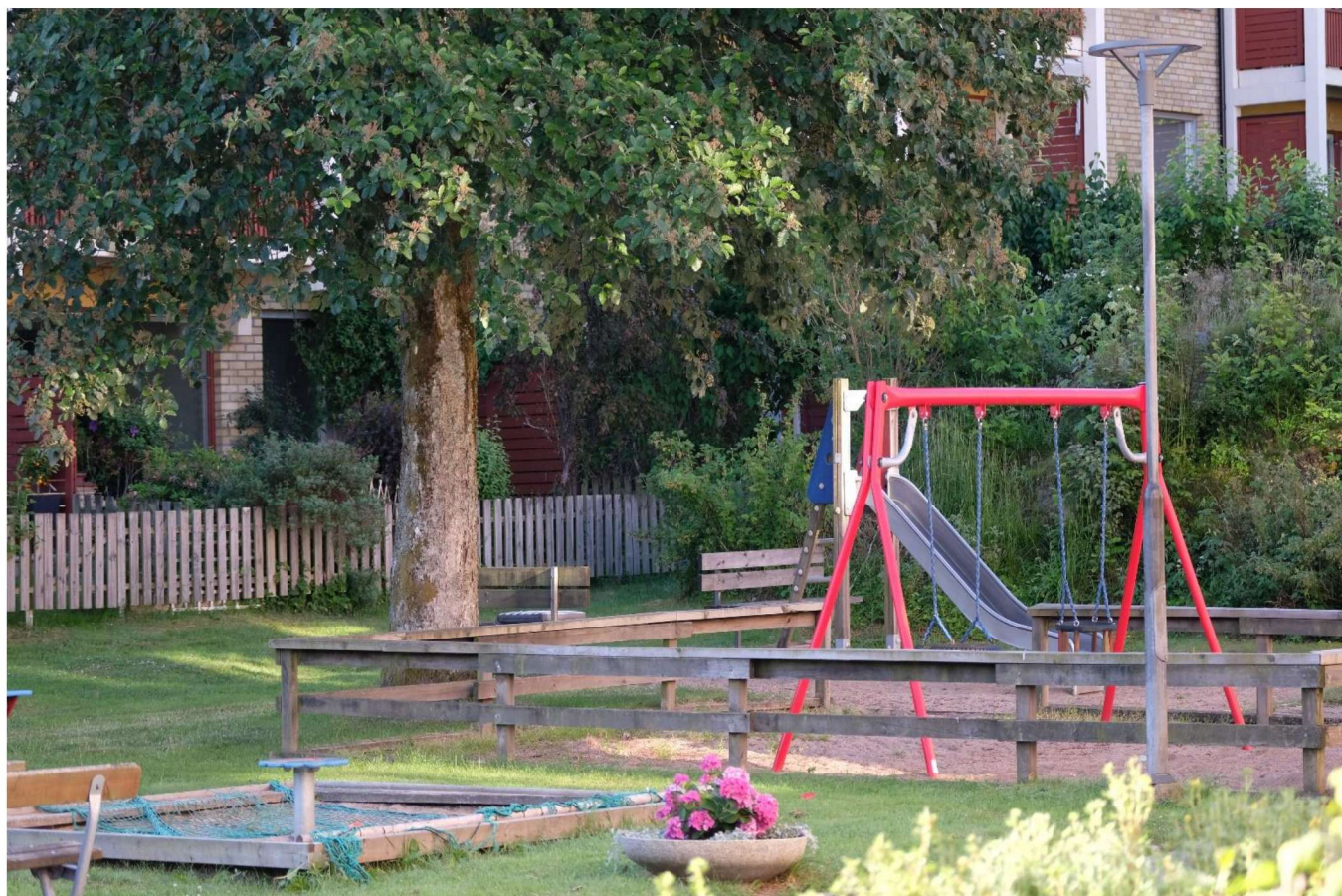




# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kvarnfallet i Sävedalen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen med säte i Partille org.nr. 769619-3197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Partille kommun:

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Partille 4:101 | 2008-09-17    | 1968                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 22                       | förråd                                | 149                      |
| 96                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7 968                    |
| 6                        | lägenheter (hyresrätt)                | 498                      |
| 95                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 219 objekt</b> |                                       | <b>8 615</b>             |

Upplysning, Antalet samt total yta avseende lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) har korrigerats från angivet tidigare år. Antalet lägenheter upplåtna med bostadsrätt är till antalet 96st med en yta om 83kvm vardera.

Föreningens lägenheter fördelas på: 102 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                   | Typ | Org. Nr | Andel   | Ändamål                        |
|------------------------|-----|---------|---------|--------------------------------|
| Partille Partille GA:9 | G:A |         | 36 / 72 | Avlopps-och dagvattenledningar |

**Totalt 1 objekt**



## Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    |
|--------------------|------------|------------|
| Carina Egbo        | Ordförande | 2024-05-22 |
| Ulrika Beckman     | Ledamot    | 2022-07-08 |
| Jennie Clasborg    | Ledamot    | 2017-05-31 |
| Peter Velin        | Ledamot    | 2024-05-22 |
| Rickard Bergstrand | Suppleant  | 2024-05-22 |
| Elias Ceder        | Suppleant  | 2024-05-22 |
| Pontus Damgaard    | Suppleant  | 2024-05-22 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jennie Clasborg, Ulrika Beckman, Pontus Damgaard, Elias Ceder samt Rickard Bergstrand.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Malin Johannesson och Magnus Emilsson som suppleant, BoRevision.

Valberedning har varit: Matz Dovstrand, vald vid föreningsstämman,

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-22.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Trappuppgångar och källarförråd har tömts på skräp. Tänk på att detta är en kostnad som i slutändan hamnar på månadsavgiften. Alla har möjlighet att ett antal gånger per år lämna in avfall på återvinningscentralen för detta behövs ett ÄVC-kort eller körkort.
- TELE2 gruppavtal har tecknats.
- Besiktning av tak, balkonger och fasad är utfört.
- Besiktning för kommande renovering av hyresrätter är gjord.
- Hål i asfalt har lagats.
- Vårstädning
- Rensning av sly.



- Underhåll av lekplatser med bland annat ekologisk bekämpning för att hålla katter borta.
- Byte av sand på lekplasma.
- Rensning av cyklar och barnvagnar.
- Nya cykelställ har köpts in.
- Fler farthinder har köpts in.
- Radonmätning och åtgärder av fastigheterna är utförda.
- OVK besiktning utförd.
- Lagning och målning av trappuppgångar enligt underhållsplanen.
- Målning och underhåll av alla förråd enligt underhållsplanen.
- Luftning och kontroll av element har utförts.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen strävar alltså att fortsätta följa den gällande underhållsplanen.

Lekplatsutrustning ses över, offerter är intagna

Ett större arbete är inplanerat 2025 gällande tak, fönster, balkonger och fasad.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 281   | 273   | 163   | 220   | 231   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 368 | 3 465 | 3 495 | 3 524 | 3 553 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 642 | 3 751 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 5     | 5     | 5     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 218   | 223   | 253   | 226   | 189   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 829   | 810   | 683   | 670   | 650   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 82    | 85    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 931   | 878   | 808   | 799   | 775   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 7 648 | 7 226 | 6 727 | 6 548 | 6 420 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 597   | 128   | 7     | -46   | 473   |
| Soliditet, %                           | 71    | 71    | 70    | 70    | 69    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFAR 2023:1. Fr.o.m. år 2023 beräknas även förrådsyta, som är upplåtna med hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta medför att beräkningen avseende vissa nyckeltal skiljer sig från tidigare år.



Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 69 518 094                 | 0                                                                      | 0                         | 69 518 094                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 3 476 587                  | 0                                                                      | 0                         | 3 476 587                  |
| Underhållsfond, kr                    | 2 428 837                  | 0                                                                      | 412 504                   | 2 841 340                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>75 423 518</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>412 504</b>            | <b>75 836 021</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -841 454                   | 127 875                                                                | -412 504                  | -1 126 083                 |
| Årets resultat, kr                    | 127 875                    | -127 875                                                               | 596 648                   | 596 648                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-713 579</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>184 144</b>            | <b>-529 435</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>74 709 939</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>596 648</b>            | <b>75 306 586</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 237 496 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 | -713 579        |
| Årets resultat, kr                                  | 596 648         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -650 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 237 496         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-529 435</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-529 435</b> |

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



RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 7 648 131         | 7 226 064         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 372 569           | 189 282           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>8 020 700</b>  | <b>7 415 346</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 317 761        | -4 416 059        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -679 320          | -639 366          |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -248 939          | -205 827          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 583 322        | -1 510 514        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-6 829 342</b> | <b>-6 771 766</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 191 358</b>  | <b>643 580</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 127 694           | 98 495            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -722 404          | -614 200          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-594 710</b>   | <b>-515 705</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>596 648</b>    | <b>127 875</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>596 648</b>    | <b>127 875</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>596 648</b>    | <b>127 875</b>    |





BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 98 784 358 | 99 271 040 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 11 | 4 516      | 9 032      |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 54 575     | 66 250     |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 98 843 450 | 99 346 322 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 98 843 450 | 99 346 322 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 12 844    | 10 260    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 3 244 976 | 2 291 215 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 922 584   | 496 364   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 4 180 404 | 2 797 839 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |           |           |
|---------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 15 | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Summa Omsättningstillgångar     |        | 7 680 404 | 6 297 839 |

|                  |  |             |             |
|------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Tillgångar |  | 106 523 854 | 105 644 161 |
|------------------|--|-------------|-------------|



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bundet eget kapital       |            |            |
| Medlemsinsatser           | 72 994 681 | 72 994 681 |
| Fond för yttre underhåll  | 2 841 340  | 2 428 837  |
| Summa Bundet eget kapital | 75 836 022 | 75 423 518 |
| Ansamlad förlust          |            |            |
| Balanserat resultat       | -1 126 083 | -841 454   |
| Årets resultat            | 596 648    | 127 875    |
| Summa Ansamlad förlust    | -529 435   | -713 580   |
| Summa Eget kapital        | 75 306 586 | 74 709 938 |

Skulder

|                                                 |        |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 21 245 324         | 16 346 835         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>21 245 324</b>  | <b>16 346 835</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 7 773 361          | 12 915 686         |
| Leverantörsskulder                              |        | 973 660            | 594 945            |
| Skatteskulder                                   |        | 10 038             | 20 749             |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 11 612             | 11 612             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 1 203 272          | 1 044 395          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>9 971 943</b>   | <b>14 587 387</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>31 217 267</b>  | <b>30 934 222</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>106 523 854</b> | <b>105 644 161</b> |



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                              |            |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |            |            |
| Rörelseresultat                                                              | 1 191 358  | 643 580    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |            |            |
| Avskrivningar                                                                | 1 583 322  | 1 510 514  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 1 583 322  | 1 510 514  |
| Erhållen ränta                                                               | 116 253    | 98 495     |
| Erlagd ränta                                                                 | -693 727   | -627 774   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 197 206  | 1 624 815  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |            |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -420 943   | -371 937   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 498 204    | -797 504   |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 77 261     | -1 169 441 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 2 274 467  | 455 374    |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |            |            |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -1 080 450 | -397 266   |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -1 080 450 | -397 266   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |            |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -243 836   | -259 149   |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -243 836   | -259 149   |
| Årets kassaflöde                                                             | 950 181    | -201 041   |
| Likvida medel vid årets början                                               | 5 517 730  | 5 718 771  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 6 467 911  | 5 517 730  |





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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

|                                              |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år.    |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 3 år (dator). |
| Mark skrivs inte av.                         |               |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 6 604 408                | 6 172 416                |
|       | Hyror bostäder                                  | 612 718                  | 573 630                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 598 104                  | 582 628                  |
|       | Hyror av engångskaraktär                        | 0                        | 144 000                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 22 320                   | 22 020                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 5 636                    | 10 771                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>7 843 186</b>         | <b>7 505 465</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -195 055                 | -279 401                 |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-195 055</b>          | <b>-279 401</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>7 648 131</b>         | <b>7 226 064</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 359 414                  | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 13 155                   | 189 282                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>372 569</b>           | <b>189 282</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -659 189                 | -639 199                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -101 132                 | -143 874                 |
|       | Reparationer                                    | -400 789                 | -295 804                 |
|       | Planerat underhåll                              | -237 496                 | -663 593                 |
|       | Försäkringsskador                               | -318 767                 | 0                        |
|       | El                                              | -526 257                 | -568 522                 |
|       | Uppvärmning                                     | -965 337                 | -890 341                 |
|       | Vatten                                          | -390 232                 | -427 743                 |
|       | Sophämtning                                     | -149 857                 | -166 805                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -122 886                 | -112 478                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -60 164                  | -56 518                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -166 260                 | -162 078                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -219 394                 | -289 104                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-4 317 761</b>        | <b>-4 416 059</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -557 195                 | -440 862                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | 0                        | -260                     |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -30 421                  | -29 604                  |
|       | Extern revision                                                                          | -17 625                  | -15 000                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -60 740                  | -137 557                 |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | 0                        | -1 152                   |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -12 540                  | -4 355                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -800                     | -10 576                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-679 320</b>          | <b>-639 366</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -183 500                 | -150 000                 |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -4 000                   | -6 500                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -58 064                  | -48 320                  |
|       | Utbildning, kurser & konferenser                                                         | -3 375                   | 0                        |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -1 007                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-248 939</b>          | <b>-205 827</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 578 806               | -1 505 998               |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -4 516                   | -4 516                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 583 322</b>        | <b>-1 510 514</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 121 843                  | 94 838                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 5 851                    | 3 657                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>127 694</b>           | <b>98 495</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -722 404                 | -613 982                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | 0                        | -218                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-722 404</b>          | <b>-614 200</b>          |



| Not 10 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 83 209 622         | 76 689 082         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark              | 28 726 075         | 28 726 075         |
|        | Årets investeringar                          | 1 092 125          | 7 192 471          |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar            | 0                  | -671 931           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>113 027 822</b> | <b>111 935 697</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                       | -12 664 657        | -11 830 590        |
|        | Årets avskrivningar                          | -1 578 806         | -1 505 998         |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar            | 0                  | 671 931            |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-14 243 463</b> | <b>-12 664 657</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>98 784 358</b>  | <b>99 271 040</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 84 000 000         | 84 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 50 000 000         | 50 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>134 000 000</b> | <b>134 000 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                         | 45 000 000         | 45 000 000         |
|        | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>45 000 000</b>  | <b>45 000 000</b>  |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                   | 13 548             | 0                  |
|        | Årets investeringar                          | 0                  | 13 548             |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>13 548</b>      | <b>13 548</b>      |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                       | -4 516             | 0                  |
|        | Årets avskrivningar                          | -4 516             | -4 516             |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-9 032</b>      | <b>-4 516</b>      |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>4 516</b>       | <b>9 032</b>       |



|        |                                                          |            |            |
|--------|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------------------|------------|------------|

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

|                                                                       |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 66 250        | 6 875 003     |
| Årets investeringar                                                   | 1 080 450     | 383 718       |
| Omklassificering till byggnad                                         | -1 092 125    | -7 192 471    |
| <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>54 575</b> | <b>66 250</b> |

Omklassificering: Projekt trappuppgångar, slutbesiktningsdatum: 2024-06-28. Summa pågående avser ombyggnad hyreslägenheter, förväntas bli klart 2025.

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 2 967 911        | 2 017 730        |
| Övriga fordringar              | 277 065          | 273 485          |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>3 244 976</b> | <b>2 291 215</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 11 441         | 13 222         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 911 143        | 483 142        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>922 584</b> | <b>496 364</b> |

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Placeringar HSB                              | 3 500 000        | 3 500 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>3 500 000</b> | <b>3 500 000</b> |

## Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 2,68%            | 2026-09-30         | 7 312 500         | 109 688                     |
| Stadshypotek        | 3,5%             | 2025-03-03         | 5 359 350         | 61 252                      |
| Stadshypotek        | 4,0%             | 2027-09-30         | 6 508 136         | 73 124                      |
| Stadshypotek        | 1,08%            | 2026-06-01         | 7 692 500         | 85 000                      |
| Stadshypotek        | 1,1%             | 2025-06-01         | 2 146 199         | 24 460                      |
|                     |                  |                    | <b>29 018 685</b> | <b>353 524</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 21 245 324 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 267 812    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 7 505 549  |
| Kortfristig del                                           | 7 773 361  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 353 524    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 414 096  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,59%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 685 214          | 573 086          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 118 585          | 89 908           |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 399 473          | 381 401          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 203 272</b> | <b>1 044 395</b> |

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen, org.nr. 769619-3197

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävadalen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Partille

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kvarnfallet i Sävedalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARINA EGBO**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 15:07:33



**PETER VELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:25:21



**ULRIKA BECKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 19:38:03



**JENNIE CLASBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 08:20:19



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:51:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kvarnfallet i Sävedalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:52:12



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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