



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	Förvävsdatum	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 ²
22	förråd	149
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 968
6	lägenheter (hyresrätt)	498
95	p-platser	0
Totalt 219 objekt		8 615

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 HÄNDELSER 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 ÅVC-kort eller körkort.
- TELE2 gruppavtal har tecknats.
- Besiktning av tak, balkonger och fasad är utförd.
- 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 lekplatserna.
- 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 alltiämt 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 BFNAR 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	75 423 518	0	412 504	75 836 021
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-841 454	127 875	-412 504	-1 126 083
Årets resultat, kr	127 875	-127 875	596 648	596 648
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-713 579	0	184 144	-529 435
S:a eget kapital, kr	74 709 939	0	596 648	75 306 586

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-529 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-529 435

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 648 131	7 226 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	372 569	189 282
Summa Rörelseintäkter		8 020 700	7 415 346
Rörelsekostnader			
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
Summa Rörelsekostnader		-6 829 342	-6 771 766
Rörelseresultat		1 191 358	643 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	127 694	98 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-722 404	-614 200
Summa Finansiella poster		-594 710	-515 705
Resultat efter finansiella poster		596 648	127 875
Resultat före skatt		596 648	127 875
Årets resultat		596 648	127 875

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
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		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
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 180 404	2 797 839

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 500 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		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

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 245 324	16 346 835
Summa Långfristiga skulder		21 245 324	16 346 835

Kortfristiga skulder

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
Summa Kortfristiga skulder		9 971 943	14 587 387

Summa Skulder**31 217 267 30 934 222****Summa Eget kapital och skulder****106 523 854 105 644 161**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 191 358	643 580
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 583 322	1 510 514
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	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
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-420 943	-371 937
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	498 204	-797 504
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	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 2024-12-31	2023-01-01 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>	7 843 186	7 505 465
	Hysesbortfall	-195 055	-279 401
	<i>Summa</i>	-195 055	-279 401
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 648 131	7 226 064
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	359 414	0
	Övriga sekundära intäkter	13 155	189 282
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	372 569	189 282
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<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
	Försäkringskostnader	-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>	-4 317 761	-4 416 059

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-679 320	-639 366
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-248 939	-205 827
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-1 583 322	-1 510 514
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	127 694	98 495
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-722 404	-614 200

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade 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
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	113 027 822	111 935 697
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 664 657	-11 830 590
	Årets avskrivningar	-1 578 806	-1 505 998
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	671 931
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-14 243 463	-12 664 657
	Utgående redovisat värde	98 784 358	99 271 040
	<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
	Summa	134 000 000	134 000 000
	<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
	Ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	13 548	0
	Årets investeringar	0	13 548
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	13 548	13 548
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 516	0
	Årets avskrivningar	-4 516	-4 516
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 032	-4 516
	Utgående redovisat värde	4 516	9 032

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	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>	54 575	66 250
	Omklassificering: Projekt trappuppgångar, slutbesiktningdatum: 2024-06-28. Summa pågående avser ombyggnad hyreslägenheter, förväntas bli klart 2025.		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 967 911	2 017 730
	Övriga fordringar	277 065	273 485
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 244 976	2 291 215
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	11 441	13 222
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	911 143	483 142
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	922 584	496 364
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 500 000	3 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 500 000	3 500 000

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
			29 018 685	353 524

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>	1 203 272	1 044 395

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.