



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 160 kr/kvm |  Investeringsbehov 159 kr/kvm |  Skuldsättning 1 521 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 3 % |  Energikostnad 0 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Ja |  Årsavgift 479 kr/kvm | |

Årsredovisning 2025

HSB Brf Kvarnen i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
160 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
159 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 521 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
479 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 716402-5665 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Finspång kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Nyhem 2:140 | Finspångs Kommun | 10 år | 2031-01-01 | 1979 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 75 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7 519 |
| 75 | Garageplatser (ägs av samfälligheten) | 0 |
| 47 | Parkeringsplatser | 0 |
| Totalt 197 objekt | | 7 519 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok, 41 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|---------------------|-----|-------------|----------|--|
| Finspång Nyhem GA:2 | G:A | 716402-6861 | 75 / 101 | A)tio garagelängor, B)64 öppna bilupställningsplatser |
| Finspång Nyhem GA:1 | G:A | 716402-6861 | 75 / 124 | A)förbindelseleder, Lekplatser, Planteringar, Gräsytor mm, B)kvartershus innehållande tvättstuga mm, C)ytterbelysning med ledningar mm, D)centralantenn mm, E)kall-och spillvattenledningar mm |

Totalt 2 objekt

Brf Kvarnen är medlem i Kvarnbackens samfällighetsförening och äger 75 andelar av totala 124 i GA:1 och 75 andelar av 101 i GA:2.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---------------------|----------------------|------------|
| Bert Svensson | Ordförande | 2025-04-15 |
| Eva-Lena Persson | Ledamot | 2024-04-09 |
| Peter Axelsson | Ledamot | 2024-04-09 |
| Anders Dahl | Ledamot | 2025-04-15 |
| Madeleine Evertsson | Ledamot | 2025-04-15 |
| Andreas Bergström | Ledamot usedd av HSB | 2025-04-15 |
| Petra Björk | Ledamot | 2024-04-09 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Axelsson, Eva-Lena Persson, Petra Björk.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bert Svensson, Peter Axelsson, Anders Dahl och Madeleine Evertsson.

Revisorer har varit: Pia Lindman med Sakari Honka som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Cammilla Larsdotter (samman kallande) och Charlotte Larsdotter, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Kent Karlsson fungerat.

Fullmäktigeledamot:

Föreningen har utsett Petra Björk som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Peter Axelsson som suppleant.

Ombud i Kvarnbackens Samfällighetsförening:

Stämooombud i Kvarnbackens Samfällighetsförening har varit Pia Lindman och Yrjö Koironen med Berit Eriksson och Lena

Strannelid som ersättare.

Styrelserepresentation i Kvarnbackens Samfällighet:

Ordinarie styrelserepresentanter har varit Anders Jönsson, Cedo Nedic samt Sakari Honka. Suppleanter har varit Madlen Andersson, Madeleine Evertsson samt Anders Dahl.
I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Anders Jönsson ordinarie och Cedo Nedic ordinarie samt suppleant Madeleine Evertsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2025-10-21.

Under ett par år av stora investeringsprojekt blev 2025 betydligt lugnare.
Byte av takpapp plus tillhörande plåtdetaljer på 37st förrådskak utfördes under hösten 2025.
Det traditionella medlemsmötet i form av öppethus genomfördes den 10/12-2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2013 | Samtliga ytterfönster på fastigheternas nedervåning har bytts mot aluminiumbågar. |
| 2014 | Slutbesiktning av de målade takkuporna har utförts. |
| 2015 | Samtliga ytterdörrbågar på altan- och balkongdörrar har bytts ut till aluminiumbågar. |
| 2016 | Målning och utbyte av fasadvirke, knutbrädor, vindskivor, fönsterkarmar och spaljéer |
| 2017 | Tilläggsisolering av vindar med 30 cm lösull. |
| 2020 | Takunderhåll |
| 2021 | Installation av Fiber |
| 2022 | Ettapp 1 Fasadmålning |
| 2023 | Ettapp 2 Fasadmålning (alla 18 hus klara), Postboxar med regnskydd installerades |
| 2024 | Installation av energieffektiva 3-glas fönster. Relining av avloppsrör p.g.av akut situation. |
| 2025 | Byte av takpapp+tillhörande plåtdetaljer på 37st förrådskak. |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 2026 | Uppstart utbyte gamla Varmvattenberedare. Byte av 11st fönster i våra uteförråd (förråd 1-5). Utföres tidigare p.g.av inbrott. |
| 2027 | Fortsättn. byte Varmvattenberedare. OVK-besiktning +rengöring av ventilationskanaler. Styrenheter för värme. |
| 2028 | Fortsättning byte Varmvattenberedare. |
| 2029 | Fortsättning byte varmvattenberedare. |

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 160 | 130 | 165 | 153 | 167 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 521 | 1 538 | 1 557 | 1 575 | 1 592 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 521 | 1 538 | 1 557 | 1 575 | 1 592 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 479 | 461 | 439 | 439 | 439 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 95 | 99 | 98 | 97 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 502 | 483 | 441 | 450 | 450 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 612 | 3 463 | 3 311 | 3 310 | 3 307 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 111 | 110 | 486 | 375 | 445 |
| Soliditet, % | 56 | 54 | 55 | 54 | 53 |

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 1 815 200 | 0 | 0 | 1 815 200 |
| Underhållsfond, kr | 5 543 676 | 0 | 138 888 | 5 682 564 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 7 358 876 | 0 | 138 888 | 7 497 764 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 7 892 363 | 109 806 | -138 888 | 7 863 281 |
| Årets resultat, kr | 109 806 | -109 806 | 111 126 | 111 126 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 8 002 169 | 0 | -27 762 | 7 974 407 |
| S:a eget kapital, kr | 15 361 045 | 0 | 111 126 | 15 472 171 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 112 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 | 8 002 169 |
| Årets resultat, kr | 111 126 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -178 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 39 112 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 7 974 407 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 7 974 407 |

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 612 456 | 3 473 264 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 158 455 | 158 910 |
| Summa Rörelseintäkter | | 3 770 911 | 3 632 174 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 035 151 | -2 252 723 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -172 414 | -113 528 |
| Personalkostnader | Not 6 | -171 692 | -183 952 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 054 778 | -909 638 |
| Summa Rörelsekostnader | | -3 434 036 | -3 459 842 |
| Rörelseresultat | | 336 875 | 172 332 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 34 731 | 110 299 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -260 480 | -172 825 |
| Summa Finansiella poster | | -225 749 | -62 526 |
| Resultat efter finansiella poster | | 111 126 | 109 806 |
| Resultat före skatt | | 111 126 | 109 806 |
| Årets resultat | | 111 126 | 109 806 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 24 863 792 | 25 527 207 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 0 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 24 863 792 | 25 527 207 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

24 864 292 25 527 707

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 2 | 34 318 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 068 841 | 1 454 529 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 274 697 | 271 930 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 1 343 540 | 1 760 777 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 11 | 1 400 000 | 1 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar | | 1 400 000 | 1 000 000 |

Summa Omsättningstillgångar

2 743 540 2 760 777

Summa Tillgångar

27 607 832 28 288 484

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 1 815 200 | 1 815 200 |
| Fond för yttre underhåll | 5 682 564 | 5 543 676 |
| Summa Bundet eget kapital | 7 497 764 | 7 358 876 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 7 863 281 | 7 892 363 |
| Årets resultat | 111 126 | 109 806 |
| Summa Fritt eget kapital | 7 974 407 | 8 002 169 |

Summa Eget kapital

15 472 171 15 361 045

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 3 787 128 | 7 589 979 |
| Summa Långfristiga skulder | | 3 787 128 | 7 589 979 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 7 649 404 | 3 973 449 |
| Leverantörsskulder | | 219 754 | 914 399 |
| Skatteskulder | | 16 047 | 16 047 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 68 189 | 75 357 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 395 138 | 358 208 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 8 348 533 | 5 337 460 |

Summa Skulder

12 135 661 12 927 439

Summa Eget kapital och skulder

27 607 832 28 288 484

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 336 875 | 172 332 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 054 778 | 909 638 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 054 778 | 909 638 |
| Erhållen ränta | 34 731 | 110 299 |
| Erlagd ränta | -226 548 | -188 588 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 199 836 | 1 003 681 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 8 255 | -78 259 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -698 814 | 585 018 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -690 559 | 506 759 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 509 277 | 1 510 440 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -391 362 | -6 950 161 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -391 362 | -6 950 161 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -126 896 | -146 665 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -126 896 | -146 665 |
| Årets kassaflöde | -8 981 | -5 586 385 |
| Likvida medel vid årets början | 2 411 472 | 7 997 857 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 402 490 | 2 411 472 |

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 markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| 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 | 20 679 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 601 716 | 3 463 404 |
| | Övriga primära intäkter | 10 740 | 9 860 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 3 612 456 | 3 473 264 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 3 612 456 | 3 473 264 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 66 170 | 123 588 |
| | Övriga sekundära intäkter | 92 285 | 35 322 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 158 455 | 158 910 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -999 436 | -986 316 |
| | Reparationer | -31 083 | -81 055 |
| | Planerat underhåll | -39 112 | -82 162 |
| | Försäkringsskador | -77 150 | -220 400 |
| | Fastighetsförsäkring | -205 373 | -199 795 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -441 120 | -441 120 |
| | Tomträttsavgäld | -241 876 | -241 876 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -2 035 151 | -2 252 723 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Administrationskostnader | -10 740 | -6 690 |
| | Extern revision | -20 250 | -14 750 |
| | Konsultkostnader | -91 653 | -35 147 |
| | Medlemsavgifter | -35 805 | -29 180 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -13 966 | -27 761 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -172 414 | -113 528 |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -93 980 | -97 960 |
| | Revisionsarvode | -5 000 | -5 000 |
| | Övriga arvoden | -15 000 | -15 000 |
| | Sociala avgifter | -24 294 | -28 091 |
| | Övriga personalkostnader | -33 418 | -37 901 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -171 692 | -183 952 |
| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 38 820 781 | 31 840 620 |
| | Årets investering Relining stammar | 0 | 1 039 270 |
| | Årets investering Papptak på förrådsbyggnader | 391 363 | 0 |
| | Omklassificering från pågående (fönsterbyte) | 0 | 5 940 891 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 39 212 144 | 38 820 781 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -13 293 573 | -12 383 935 |
| | Årets avskrivningar | -1 054 778 | -909 638 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -14 348 351 | -13 293 573 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 24 863 793 | 25 527 208 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 40 666 000 | 40 666 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 18 150 000 | 18 150 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 58 816 000 | 58 816 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 21 440 000 | 21 440 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 21 440 000 | 21 440 000 |

| Not 8 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 0 | 30 000 |
| | Årets investering (fönsterbyte) | 0 | 5 910 891 |
| | Omklassificering till byggnad | 0 | -5 940 891 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 0 | 0 |
| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Förutbetald försäkring | 207 038 | 205 373 |
| | Förutbetald tomträttsavgäld | 60 469 | 60 469 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 190 | 6 088 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 274 697 | 271 930 |
| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | |
| | Placeringar HSB | 1 400 000 | 1 000 000 |
| | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 1 400 000 | 1 000 000 |

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,09% | 2029-12-30 | 3 831 164 | 44 036 |
| Stadshypotek AB | 3,35% | 2026-12-30 | 2 234 641 | 25 684 |
| Stadshypotek AB | 2,93% | 2026-12-30 | 5 370 727 | 61 556 |
| | | | 11 436 532 | 131 276 |
| Långfristig del | | | 3 787 128 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 44 036 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 7 605 368 | |
| Kortfristig del | | | 7 649 404 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 131 276 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 525 104 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 3,07% | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | |

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,09% | 2029-12-30 | 3 831 164 | 44 036 |
| Stadshypotek AB | 3,35% | 2026-12-30 | 2 234 641 | 25 684 |
| Stadshypotek AB | 2,93% | 2026-12-30 | 5 370 727 | 61 556 |
| | | | 11 436 532 | 131 276 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 44 036 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 7 605 368 | |
| Kortfristig del | | | 7 649 404 | |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| <i>Övriga skulder</i> | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt | 55 415 | 60 407 |
| Inre fond | 11 304 | 11 304 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 470 | 3 646 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 68 189 | 75 357 |

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 313 346 | 295 859 |
| | Upplupna räntekostnader | 38 466 | 4 534 |
| | Övriga upplupna kostnader | 43 326 | 57 815 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 395 138 | 358 208 |

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-05.

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 HSB Brf Kvarnen i Finspång, org.nr. 716402-5665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Finspång för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvarnen i Finspång för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Finspång

Digitalt signerad av

Sara Lundqvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Lindman
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kvarnen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Bert Roland Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 09:12:13



Andreas Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 19:33:39



Eva-Lena Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 19:24:55



Madeleine Evertsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:28:45



Peter Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 14:04:49



Anders Dahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 06:29:52



Petra Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 17:22:13



Pia Lindman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:12:45



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:05:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kvarnen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Pia Lindman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:09:48



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:03:25



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.