



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kvarnängen i Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö med säte i Nässjö org.nr. 727000-0719 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eksjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarnholmen 20	1964-02-29	1978
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 519
Totalt 43 objekt		4 519

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 2 st 3 rok, 33 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Källberg	Ordförande
Lars Sjölin	HSB Ledamot
Susanne Bergander	Ledamot
Kent Andersson	Ledamot
Mohamad Bashar Abbas	Ledamot
Cecilia Eliasson	Ledamot
Andrea Lorentzon	Ledamot
Arvid Svensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kent Andersson, Björn Källberg, Susanne Bergander och Arvid Svensson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Källberg, Kent Andersson, Andrea Lorentzon och Arvid Svensson.

Revisorer har varit: Jolanta Bengtsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Uno Göth (sammankallande) och Anna Katrina Henrysson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Årtal	Åtgärd
2019	Tak renovering, takkupor och entréer på bostadshusen.
2021	Installerat 3 st ladd stolpar med 2 st uttag per stolpe.
2024	Slutfört tak renovering på garagen.
2022	Snörasskydd

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av 3 st värmepumpar.
2027	Underhåll av staket.

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2026 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Från och med 2015-01-01 har det tillkommit en informationsöverföringsavgift på 190 kr till alla bostadslägenheter. Från 1 januari ingår föreningen ett gruppavtal med Eksjö Energi Elit AB om bredband 250 Mbps upp- och nedströms. Innebär att föreningen betalar för bredbandet 300 kr per hushåll och månad. Den kostnaden tillkommer på informationsavgiften till alla bostadslägenheter. Kostnader för värme, el eller vatten ingår inte i årsavgiften.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Transab.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Eksjö Energi.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	228	169	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 987	2 043	2 112	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 987	2 043	2 112	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	8	7	8	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	484	483	441	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	94	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 203	2 264	2 116	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	181	489	169	0	0
Soliditet, %	49	48	46	0	0

I flerårsöversikten kan det skilja från föregående år pga nya rutiner.

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

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 647 300	0	0	1 647 300
Underhållsfond, kr	4 139 525	0	-289 277	3 850 248
S:a bundet eget kapital, kr	5 786 825	0	-289 277	5 497 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 619 160	489 026	289 277	3 397 463
Årets resultat, kr	489 026	-489 026	181 151	181 151
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 108 186	0	470 428	3 578 614
S:a eget kapital, kr	8 895 011	0	181 151	9 076 162

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 339 277 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	3 108 186
Årets resultat, kr	181 151
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	339 277
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 578 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 578 614
------------------------------------	------------------

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	2 202 941	2 263 654
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 202 941	2 263 654
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-667 210	-619 546
Underhåll enligt plan	Not 4	-339 277	-79 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 478	-202 216
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-163 314	-200 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-462 466	-462 466
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 836 745	-1 564 596
RÖRELSERESULTAT		366 196	699 058
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 908	17 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 503	-227 583
Övriga finansiella poster	Not 8	-450	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-185 045	-210 031
ÅRETS RESULTAT		181 151	489 026

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 139 233	17 601 699
Summa materiella anläggningstillgångar		17 139 233	17 601 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 139 733	17 602 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 009 139	561 636
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	31 787	33 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 706	144 744
Summa kortfristiga fordringar		1 193 633	739 529
Kassa och bank			
Bank	Not 13	51 736	39 062
Summa kassa och bank		51 736	39 062
Summa omsättningstillgångar		1 245 369	778 591
SUMMA TILLGÅNGAR		18 385 102	18 380 790



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 647 300	1 647 300
Fond för yttre underhåll		3 850 248	4 139 525
Summa bundet eget kapital		5 497 548	5 786 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 397 463	2 619 160
Årets resultat		181 151	489 026
Summa fritt eget kapital		3 578 614	3 108 186
Summa eget kapital		9 076 162	8 895 011
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 852 126	858 800
Summa långfristiga skulder		7 852 126	858 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 125 976	8 373 344
Leverantörsskulder		15 058	7 111
Aktuell skatteskuld	Not 15	8 484	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	17 917	5 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	289 378	241 253
Summa kortfristiga skulder		1 456 813	8 626 979
Summa skulder		9 308 939	9 485 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 385 102	18 380 790

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	366 196	699 058
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	462 466	462 466
Utrangering	0	-129 600
	828 662	1 031 924
Erhållen ränta	1 908	17 552
Erlagd ränta	-149 672	-236 954
Övriga poster	-450	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	680 449	812 521
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 600	-20 370
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-4 829	-164 531
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	669 020	627 620
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-525 596
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-525 596
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-208 842	-357 576
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-208 842	-357 576
ÅRETS KASSAFLÖDE	460 178	-255 552
Likvida medel vid årets början	600 698	856 250
Likvida medel vid årets slut	1 060 876	600 698
	460 178	-255 552

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

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	13 740 321 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 071 896	2 071 896
Årsavgift el	15 552	11 514
Årsavgift TV/bredband	98 040	98 040
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 017	14 854
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 436	67 350
	2 202 941	2 263 654

I Årsavgift ingår informationsöverföringsavgiften i årsavgiften.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-59 879	-35 956
El	-34 945	-32 003
Renhållning	-89 728	-78 968
TV, bredband, iptelefoni	0	0
Förvaltningskostnader	-84 545	-98 523
Försäkringar	-114 290	-110 422
Fastighetsskatt	-235 898	-225 540
Övriga driftskostnader	-47 926	-38 135
	-667 210	-619 546

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-339 277	-79 925
	-339 277	-79 925

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 100	0
Övriga förvaltningskostnader	-85 530	-83 045
Kontorsutrustning och -material	-2 327	-14 281
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-75 579	-86 490
Förbrukningsinventarier	-3 420	0
Medlemsavgifter HSB	-23 521	-18 400
	-204 478	-202 216

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		0
Arvode till styrelsen	-44 250	-59 955
Vicevärdsarvode	-75 000	-79 376
Övriga arvoden	-2 500	-26 875
Övriga personalkostnader	-6 975	-3 574
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-32 090	-28 163
	-163 314	-200 443

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-452 966	-452 966
Markanläggningar	-9 500	-9 500
	-462 466	-462 466

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Avi avgifter från Swedbank Hypotek AB	-450	0
	-450	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2097

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

24 692 460

24 166 864

Årets investering byggnader

0

525 596

Ingående anskaffningsvärde mark

2 193 195

2 193 195

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

94 870

94 870

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**26 980 525****26 980 525****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-9 340 826

-9 017 460

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

129 600

Årets avskrivningar byggnader

-452 966

-452 966

Ingående avskrivningar markanläggningar

-38 000

-28 500

Årets avskrivningar markanläggningar

-9 500

-9 500

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 841 292****-9 378 826****Utgående redovisat värde****17 139 233****17 601 699**

Redovisade värden byggnader

14 898 668

15 351 634

Redovisade värden mark

2 193 195

2 193 195

Redovisade värden markanläggningar

47 370

56 870

Fastighetsbeteckning: Kvarnholmen 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1978	26 035 000	5 418 000	31 453 000	31 453 000
		26 035 000	5 418 000	31 453 000	31 453 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

13 110 000

13 110 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**13 110 000****13 110 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

31 787

31 275

Övrig skattefordran

0

1 874

31 787**33 149****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

152 706

144 744

152 706**144 744****Not 13 BANK**

Swedbank

51 736

39 062

51 736**39 062**

2025-12-31

2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,77%	2027-10-25	2 460 984	33 840
Swedbank Hypotek AB		2,88%	2028-11-24	5 658 318	233 336
Swedbank Hypotek AB		1,40%	2026-11-25	858 800	45 200
				8 978 102	312 376
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 852 126
Nästa års amortering av långfristig skuld					267 176
Lån som ska konverteras inom ett år					858 800
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 125 976
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 249 504
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 416 222
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 484	0
	8 484	0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 705	1 875
Arbetsgivaravgifter	7 212	1 963
Övriga kortfristiga skulder	0	1 433
	17 917	5 271

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	53 938	17 107
Förutbetalda årsavgifter och hyror	190 652	177 698
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 788	46 448
	289 378	241 253

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-24
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Andrea Lorentzon	 Arvid Svensson	 Björn Källberg
..... Cecilia Eliasson	 Kent Andersson	 Lars Sjölin
..... Mohamad Bashar Abbas	 Susanne Bergander	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jolanta Bengtsson Revisor vald av föreningsstämman	Helin Karam BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö, org.nr. 727000-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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, förfälskning, 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 HSB Bostadsrättsförening

Kvarnängen i Eksjö för räkenskapsåret 2025 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Björn Källberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 06:52:15



Lars Sjölin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:29:26



Kent Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 19:13:52



Susanne Bergander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:03:45



Arvid Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 20:30:19



Mohamad Bashar Abbas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:51:39



Cecilia Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:39:32



Andrea Lorentzon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 22:31:06



Jolanta Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:42:45



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:32:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jolanta Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:12:38



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:31:38



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.