



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kvarnängen i Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö

Org. nr. 727000-0719

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1978 på fastigheten Kvarnholmen 20 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 13 st bostadshus med adresserna: Vetlandavägen 10 A-G, 12 A-I, 14 A-I och 16 A-D, Floragatan 9A-D, 11 A-C, 15 A-C och 17 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	2 rok	405 m ²
		2 st	3 rok	181 m ²
		33 st	4 rok	3 659 m ²
		2 st	5 rok	274 m ²
		43 st		4 519 m ²
Garage*		43 st		
		43 st		
Totalt		86 st		4 519 m ²

* Ett garage per lägenhet ingår i upplåtelsen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Slutfört takrenovering, takkupor och entréer.
- Byte av 2 st fjärrvärmecentraler.
- Byte av 3 st värmeväxlare och 8 st takfläktar.
- Installerat 3 st laddstolpar med 2 st uttag per stolpe.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

- Byte av 24 st takfläktar.
- Snörasskydd.
- Byte insats till molok.
- Byte 1 st värmeväxlare.
- Återställande av väg.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av resterande takfläktar.
- Takarbete garage.
- Oljning av insynsskydd.

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter under 2022.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 441kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Från och med 2015-01-01 har det tillkommit en informationsöverföringsavgift på 190 kr till alla bostadslägenheter.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

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.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24 På stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar (föregående års antal 59) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Håkan Dufva	ordförande
Lars-Göran Östlind	vice ordförande
Samuel Gleisner-Fransson	sekreterare
Samuel Johansson	ledamot
Kent Andersson	ledamot
Kennert Fransson	ledamot
Hans Olsen-Bremberg	ledamot
Kjell-Åke Gustavsson	ledamot
Tore Jonsson	ledamot
Åsa Fredriksson	ledamot
Johny Dahl	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Göran Östlind, Samuel Gleisner-Fransson, Kennert Fransson, Hans Olsen-Bremberg och Åsa Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Samuel Gleisner-Fransson, Lars-Göran Östlind, Kjell-Åke Gustavsson och Håkan Dufva, två i förening.

Vicevärd har varit Håkan Dufva, Samuel Gleisner-Fransson och Kjell-Åke Gustavsson.

Revisor har varit Jolanta Bengtsson vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Tore Jonsson.

Valberedning har varit Per-Uno Göth sammankallande, och Anna Katrina Henrysson.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 109	2 102	2 151	2 007	2 013
Res. efter finansiella poster, tkr	142	-53	416	378	831
Soliditet	44 %	41 %	38 %	37 %	57 %
Balansomslutning, tkr	18 522	19 870	21 371	20 821	12 845
Eget kapital, tkr	8 237	8 094	8 147	7 731	7 353
Taxeringsvärde, tkr	30 072	30 072	24 316	24 316	24 316
- varav byggnad, tkr	24 654	24 654	20 747	20 747	20 747
Underhållsfond tkr	4 262	4 509	4 963	5 061	5 148
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	441	441	441	420	420
Bankskuld kr/m ²	2 181	2 508	2 588	2 601	1 117
Belåningsgrad, %	33	38	48	49	21
Räntekostnader kr/m ²	39	37	42	19	19

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1647300	0	4 508 750	1 991 037	-52 727
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			0	-52 727	52 727
			4 508 750	1 938 310	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			50 000	-50 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-296 677	296 677	
Årets resultat					142 378
Belopp vid årets slut	1647300	0	4 262 073	2 184 987	142 378

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 184 987
Årets resultat	<u>142 378</u>
Till stämmans förfogande	2 327 365

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 327 365</u>
	2 327 365

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 262 073 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 108 604	2 101 969
Summa rörelsens intäkter		2 108 604	2 101 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-816 931	-849 688
Periodiskt underhåll	Not 3	-296 677	-504 118
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 600	-29 400
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-194 953	-152 808
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-451 542	-451 542
Summa rörelsens kostnader		-1 790 704	-1 987 556
Rörelseresultat		317 900	114 413
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 730	1 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 252	-168 945
Summa finansiella poster		-175 522	-167 139
Resultat efter finansiella poster		142 378	-52 727
Årets resultat		142 378	-52 727



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Kvarnängen I Eksjö, 727000-0719

Balansräkning**2022-12-31 2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 15 589 970 16 032 012

Mark

2 193 195 2 193 195

Markanläggningar

Not 8 75 870 85 370

17 859 035 18 310 577*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

17 859 535 18 311 077**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

513 301 738 572

Övriga fordringar

Not 10 29 438 29 378

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 110 819 81 780

653 559 849 730*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 0 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank

9 374 9 3469 374 9 346

Summa omsättningstillgångar

662 932 1 559 075**Summa tillgångar****18 522 467 19 870 152**

**Balansräkning****2022-12-31 2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 647 300 1 647 300

Fond för yttre underhåll

4 262 073 4 508 750

5 909 373 6 156 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 184 987 1 991 037

Årets resultat

142 378 -52 727

2 327 365 1 938 310

Summa eget kapital

8 236 738 8 094 360

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13 7 015 856 7 294 392

7 015 856 7 294 392

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 2 841 040 4 038 880

Leverantörsskulder

69 874 142 261

Skatteskulder

66 786 41 653

Övriga skulder

Not 14 5 274 4 809

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 286 899 253 797

3 269 873 4 481 400

Summa skulder

10 285 729 11 775 792

Summa eget kapital och skulder**18 522 467 19 870 152**

Noter

2022-01-01 **2021-01-01**
2022-12-31 **2021-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	1,43
Ombyggnader	2,50
Markanläggning	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 740 321 kr.

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 991 988	1 991 988
	Elintäkter	10 650	0
	Övriga intäkter	105 966	109 981
		2 108 604	2 101 969
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	112 042	99 608
	Reparationer	40 032	42 950
	El	33 080	18 572
	Sophämtning	73 287	71 109
	Övriga avgifter	90 841	82 728
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	225 540	225 540
	Förvaltningsarvoden	73 194	72 519
	Övriga driftskostnader	168 916	236 662
		816 931	849 688
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	296 677	504 118
		296 677	504 118
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 200	11 000
	Medlemsavgifter	18 400	18 400
		30 600	29 400
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	55 498	48 066
	Vicevärdsarvode	72 920	70 008
	Revisorsarvode	2 291	2 000
	Löner och andra ersättningar	44 867	16 527
	Sociala kostnader	19 377	15 707
		194 953	152 308
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	500
		0	500
	Totalt	194 953	152 808
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	442 042	442 042
	Markanläggningar	9 500	9 500
		451 542	451 542

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2097
1978

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

24 166 864	24 166 864
<u>24 166 864</u>	<u>24 166 864</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-8 134 852	-7 692 810
<u>-442 042</u>	<u>-442 042</u>
-8 576 894	-8 134 852

Utgående bokfört värde

15 589 970 16 032 012

Taxeringsvärde för Kvarnholmen 20

Byggnad - bostäder

24 654 000	24 654 000
<u>24 654 000</u>	<u>24 654 000</u>

Mark - bostäder

5 418 000	5 418 000
<u>5 418 000</u>	<u>5 418 000</u>

Taxeringsvärde totalt

30 072 000 30 072 000

Not 8 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde
Årets investeringar
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

94 870	0
<u>0</u>	<u>94 870</u>
94 870	94 870

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

85 370	0
<u>-9 500</u>	<u>-9 500</u>
75 870	85 370

Bokfört värde

75 870 85 370

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto

29 438	29 378
<u>29 438</u>	<u>29 378</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 819	81 780
<u>110 819</u>	<u>81 780</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

HSB Göta Revers

0	700 000
<u>0</u>	<u>700 000</u>



Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2952154447	1,39%	2025-11-25	6 299 992	233 336
Swedbank Hypotek	2952164701	1,40%	2026-11-25	994 400	45 200
Swedbank Hypotek	2650617547	3,44%	2023-01-28	2 562 504	2 562 504
				9 856 896	2 841 040
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 015 856
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				8 295 016	9 528 892
Kortfristig del av långfristig skuld				2 841 040	4 038 880
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				13 110 000	13 110 000
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				4 238	3 882
Arbetsgivaravgifter				1 036	927
				5 274	4 809
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				16 530	8 112
Övriga upplupna kostnader				99 955	84 105
Förutbetalda hyror och avgifter				170 414	161 580
				286 899	253 797

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Eksjö

5/4

2023


Hans Olsen-Bremberg

Håkan Dufva


Johnny Dahl


Asa Fredriksson


Kennert Fransson


Kent Andersson


Kjell-Ake Gustavsson

Lars-Göran Östlund


Samuel Gleisner-Fransson

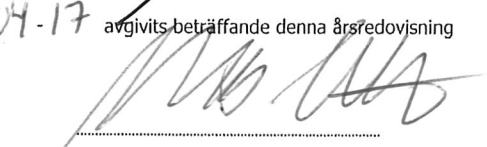

Samuel Johansson

Tore Jonsson

Vår revisionsberättelse har 2023 - 04 - 17 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jolanta Bengtsson

Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnängen i Eksjö för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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 Kvarnängen i Eksjö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

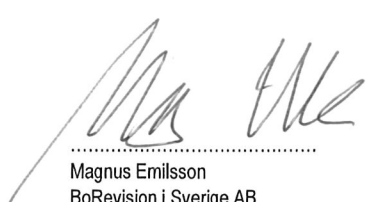
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Eksjö den 17/04 2023


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jolanta Bengtsson
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

