



ÅRSREDOVISNING 2023

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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 anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse 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
2023-01-01--2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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
						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:

- Installerat 3 st ladd stolpar med 2 st uttag per stolpe.
- Byte av 24 st takfläktar.
- Snörasskydd.
- Byte insats till molok.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

- Byt 3 st förrådsdörrar.
- Byt 1 st förrådstak.

Föreningen har en egen underhållsplan 9-årig. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Takarbete garage, eventuellt byte av panel på garage även bräder under nuvarande plåttak.

Aktiviteter

Föreningen har haft en HLR-utbildning under 2023.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna 2024-01-01 med 4%. Från och med 2015-01-01 har det tillkommit en informationsöverföringsavgift på 190 kr till alla bostadslägenheter. Kostnader för värme, el eller vatten ingår inte i årsavgiften.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit el stöd.

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 2023-05-23 På stämman deltog 29 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar (föregående års antal 60) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 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 Håkan Dufva, Samuel Johansson, Kent Andersson, Kjell-Åke Gustavsson och Tore Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 116	2 109	2 102	2 151	2 007
Res. efter finansiella poster, tkr	169	142	-53	416	378
Årsavgift per kvm upplåten med Bostadsrätt *)	465				
Skuldsättning kr per kvm	2 112				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 112				
Sparande per kvm	169				
Räntekänslighet, %	4,5				
Energikostnad per kvm	8				
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99				

*)Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där informationsöverföringsavgiften ingår i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1647300	0	4 262 073	2 184 987	142 378
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	142 378	-142 378
			4 262 073	2 327 365	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			50 000	-50 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-142 623	142 623	
Årets resultat					169 247
Belopp vid årets slut	1647300	0	4 169 450	2 419 988	169 247

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 419 988
Årets resultat	169 247
Till stämmans förfogande	2 589 235

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 589 235
	2 589 235

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 169 450 kr.

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



Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 115 984	2 108 604
Summa rörelsens intäkter		2 115 984	2 108 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-908 211	-816 931
Periodiskt underhåll	Not 3	-142 623	-296 677
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 700	-30 600
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-198 395	-194 953
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-450 066	-451 542
Summa rörelsens kostnader		-1 728 995	-1 790 704
Rörelseresultat		386 988	317 900
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 378	2 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 120	-178 252
Summa finansiella poster		-217 742	-175 522
Resultat efter finansiella poster		169 247	142 378
Årets resultat		169 247	142 378

mu

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	15 149 404	15 589 970
Mark			2 193 195	2 193 195
Markanläggningar		Not 8	66 370	75 870
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	0	0
			<u>17 408 969</u>	<u>17 859 035</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>17 409 469</u>	<u>17 859 535</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 405	0
Avräkningskonto HSB Göta			540 211	513 301
Övriga fordringar		Not 11	31 936	29 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	<u>121 182</u>	<u>110 819</u>
			697 734	653 559

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	300 000	0
---------------------------------	--	--------	---------	---

Kassa och bank

Bankkonton			<u>16 039</u>	<u>9 374</u>
			16 039	9 374

Summa omsättningstillgångar			<u>1 013 773</u>	<u>662 932</u>
-----------------------------	--	--	------------------	----------------

Summa tillgångar**18 423 242 18 522 467**

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 647 300

1 647 300

Fond för yttre underhåll

4 169 450

4 262 073

5 816 7505 909 373*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 419 988

2 184 987

Årets resultat

169 247

142 378

2 589 2352 327 365

Summa eget kapital

8 405 9858 236 738**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 737 3207 015 856

6 737 320

7 015 856

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 807 200

2 841 040

Leverantörsskulder

198 246

69 874

Skatteskulder

25 658

66 786

Övriga skulder

Not 15

6 492

5 274

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

242 341

286 899

3 279 9373 269 873

Summa skulder

10 017 25710 285 729**Summa eget kapital och skulder****18 423 242****18 522 467**

Kassaflödesanalys

2023-01-01 2022-01-01
2023-12-31 2022-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	169 247	142 378
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	450 066	451 542
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>619 313</u>	<u>593 920</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 266	-29 099
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	43 904	-13 687
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>645 951</u>	<u>551 134</u>

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-312 376	-1 476 376
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-312 376</u>	<u>-1 476 376</u>

Årets kassaflöde **333 575** **-925 242**

Likvida medel vid årets början *) **522 675** **1 447 917**

Likvida medel vid årets slut *) **856 250** **522 675**

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01 **2022-01-01**
2023-12-31 **2022-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 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 anskaffningsvärden 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	1,37
Ombyggnad	2,50
Markanläggning	10,00

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 9 287 kronor per lägenhet.

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

Handwritten signature

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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.		
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
	Elintäkter	11 269
	Informationsöverföringsintäkt	98 040
	Övriga intäkter	14 687
	2 115 984	2 108 604
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	140 209
	Reparationer	129 598
	El	35 722
	Sophämtning	76 166
	Övriga avgifter	101 278
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	225 540
	Förvaltningsarvoden	76 285
	Övriga driftskostnader	123 413
	908 211	816 931
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	142 623
	142 623	296 677
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	11 300
	Medlemsavgifter	18 400
	29 700	30 600
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	58 900
	Vicevärdsarvode	75 000
	Revisorsarvode	2 500
	Löner och andra ersättningar	38 681
	Sociala kostnader	19 634
	194 715	194 953
Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	2 800
	Sociala kostnader	880
	3 680	0
	Totalt	198 395
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar		
	Byggnader	440 566
	Markanläggningar	9 500
	450 066	451 542



Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2097	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1978	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 166 864	24 166 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 166 864	24 166 864
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 576 894	-8 134 852
Årets avskrivningar	-440 566	-442 042
Utgående avskrivningar	-9 017 460	-8 576 894
Utgående bokfört värde	15 149 404	15 589 970
Taxeringsvärde för Kvarnholmen 20		
Byggnad - bostäder	24 654 000	24 654 000
	24 654 000	24 654 000
Mark - bostäder	5 418 000	5 418 000
	5 418 000	5 418 000
Taxeringsvärde totalt	30 072 000	30 072 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	94 870	94 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 870	94 870
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 000	-9 500
Årets avskrivningar	-9 500	-9 500
Utgående avskrivningar	-28 500	-19 000
Bokfört värde	66 370	75 870
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	49 405	49 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 405	49 405
Ingående avskrivningar	-49 405	-49 405
Utgående avskrivningar	-49 405	-49 405
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	1 874	0
Skattekonto	30 062	29 438
	31 936	29 438
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 182	110 819
	121 182	110 819

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-09-04	2024-03-04	6 mån	2,80%	300 000
					300 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2650617547	5,71%	2024-01-28	2 528 664	2 528 664
Swedbank Hypotek	2952154447	1,39%	2025-11-25	6 066 656	233 336
Swedbank Hypotek	2952164701	1,40%	2026-11-25	949 200	45 200
				9 544 520	2 807 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 737 320**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 982 640

Kortfristig del av långfristig skuld **2 807 200** **2 841 040**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet **13 110 000** **13 110 000**
 Varav obelånade *0* *0*

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	4 508	4 238
Arbetsgivaravgifter	1 984	1 036
	6 492	5 274

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 478	16 530
Övriga upplupna kostnader	42 038	99 955
Förutbetalda hyror och avgifter	173 825	170 414
	242 341	286 899

Övriga noter

Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har fått elstöd.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö för räkenskapsåret 2023. 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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, 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.

144

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 Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö för räkenskapsåret 2023 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:

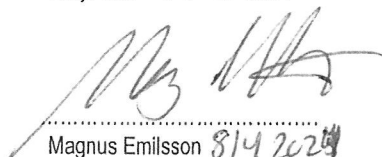
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

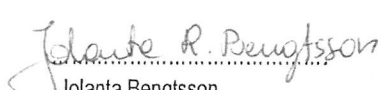
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 06/03 2024


Magnus Emilsson 8/4 2024
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jolanta Bengtsson
Av föreningen vald revisor



Noter

2023-12-31

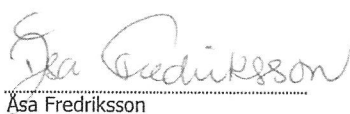
2022-12-31

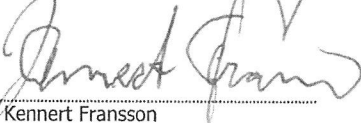
Eksjö 1/4 2024

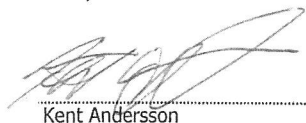

Hans Olsen-Bremberg

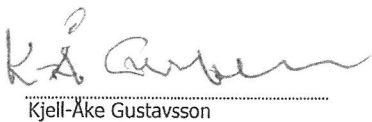
Håkan Dufva


Johny Dahl

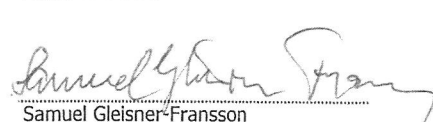

Åsa Fredriksson

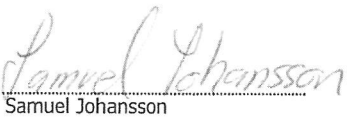

Kennert Fransson

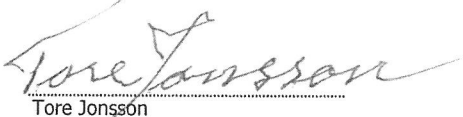

Kent Andersson


Kjell-Åke Gustavsson

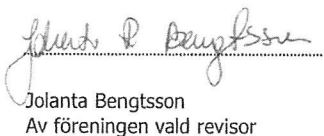

Lars-Göran Östlund

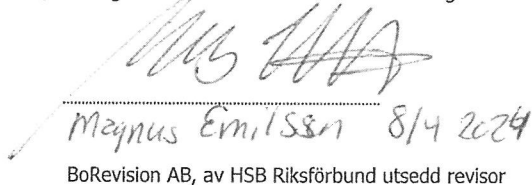

Samuel Gleisner-Fransson


Samuel Johansson


Tore Jonsson

Vår revisionsberättelse har 2024 - 24 - 1 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jolanta Bengtsson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson 8/4 2024
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

