



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kvarnen i Finspång

Sparande 165 kr/kvm	Investeringsbehov 189 kr/kvm	Skuldsättning 1 557 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 0 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Ja	Årsavgift 439 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
165 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
189 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 557 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
439 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 716402-5665 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Finspång kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Nyhem 2:140	Finspångs Kommun	10 år	2031-12-31	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7519
75	garageplatser	0
47	parkeringsplatser	0
Totalt 197 objekt		7519

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bert Svensson	Ordförande	2023-05-10
Eva-Lena Persson	Ledamot	2022-05-18
Peter Axelsson	Ledamot	2022-05-18
Marja-Leena Ilovaara	Ledamot utsedd av HSB	2020-10-23
Anders Dahl	Ledamot	2023-05-10
Madeleine Evertsson	Ledamot	2023-05-10
Petra Björk	Ledamot	2022-05-18
Andreas Lycke	Ledamot	2023-05-10



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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Jouni Grönborg med Kristina Ölfvingsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning : Föreningsstämman beslutar att välja Camilla Larsdotter omval, Charlotte Larsdotter nyval, till ledamot i valberedningen för en tid om 1 år.

Föreningsstämman beslutar att välja Camilla Larsdotter till ordförande för valberedningen.

Som vicevärd har Bill Persson (t.o.m oktober 2023) och Sakari Honka fungerat.

Fullmäktigeledamot:

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

Ombud i Kvarnbackens Samfällighetsförening:

Stämmoombud i Kvarnbackens Samfällighetsförening har varit Pia Lindman och Yrjö Koironen med Berit Eriksson och Lena Strannelid som ersättare.

Styrelserepresentation i Kvarnbackens Samfällighet:

Ordinarie styrelserepresentanter i Kvarnbackens Samfällighetsförening har varit:

Bill Persson, Bert Svensson och Ketty Ipsen ordinarie. Suppleanter: : Madeleine Evertsson samt Per-Arne Ölfvingsson.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Bert Svensson, Ketty Ipsen samt fyllnadsval efter Bill Persson. Supplienter: Madeleine Evertsson samt fyllnadsval efter Per-Arne Ölfvingsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-25.

Fasadmåning (Ettap 2) slutfördes och slutbesiktigas hösten 2023.

Nya regnskydd installerades över våra postboxar.

Projekt Nya 3-glasfönster uppstartades efter sommaren. Anbudsförfrågan pågår.

I slutet på året startades även projekt Relining avloppsrör med en förstudie.

Det traditionella medlemsmötet med information av ovanstående samt Luciakaffe

gick av stapeln de 5/12. Mycket uppskattat och välbesökt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Samtliga ytterfönster på fastigheternas nedervåning har bytts mot aluminiumbågar.
2014	Slutbesiktning av de målade takkuporna har utförts.
2015	Samtliga ytterdörrbågar på altan- och balkongdörrar har bytts ut till aluminiumbågar.
2016	Målning och utbyte av fasadvirke, knutbrädor, vindskivor, fönsterkarmar och spaljeer
2017	Tilläggsisolering av vindar med 30 cm lösull.
2020	Takunderhåll
2021	Installation av Fiber
2022	Etapp 1 Fasadmålning

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

Årtal	Ändamål
2024	Högsta prioritet på installation av energieffektiva 3-glas fönster
2025-2027	Beslutas senare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	165	153	167	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 557	1 575	1 592	1 608	1 625
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 557	1 575	1 592	1 608	1 625
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	439	439	439	439	439
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	441	450	450	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 311	3 310	3 307	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	486	375	445	753	852
Soliditet, %	55	54	53	52	51

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, årsavgifter/totala intäkter, energikostnad,

totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019 och 2020.

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	1 815 200	0	0	1 815 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 436 191	0	34 647	5 470 838
S:a bundet eget kapital, kr	7 251 391	0	34 647	7 286 038
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 138 945	374 716	-34 647	7 479 014
Årets resultat, kr	374 716	-374 716	486 187	486 187
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 513 661	0	451 540	7 965 201
S:a eget kapital, kr	14 765 052	0	486 187	15 251 239

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 177 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 353 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	7 513 661
Årets resultat, kr	486 187
Reservation till underhållsfond, kr	-177 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 353
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 965 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 965 201

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 298 356	3 298 356
Övriga rörelseintäkter	3	17 613	84 401
Summa rörelseintäkter		3 315 969	3 382 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 772 408	-1 801 791
Övriga externa kostnader	5	-247 433	-254 864
Underhåll enligt plan	6	-142 353	-266 596
Personalkostnader och arvoden	7	-135 971	-123 091
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-613 962	-508 338
Summa rörelsekostnader		-2 912 127	-2 954 681
Rörelseresultat		403 842	428 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187 994	54 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 649	-107 416
Summa finansiella poster		82 345	-53 360
Resultat efter finansiella poster		486 187	374 716
Årets resultat		486 187	374 716

Tilläggsupplysning

Årets resultat	486 187	374 716
Reservering till fond yttre underhåll	-177 000	-183 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	142 353	266 596
Överskott	451 539	458 312

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 456 685	14 665 849
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	9	30 000	2 584 718
Summa materiella anläggningstillgångar		19 486 685	17 250 567
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 487 185	17 251 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 631	13 382
Övriga fordringar		0	26 188
Avräkningskonto HSB Östra		1 997 857	1 291 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	267 415	256 348
Summa kortfristiga fordringar		2 268 903	1 586 939
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	6 000 000	8 700 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	8 700 000
Summa omsättningstillgångar		8 268 903	10 286 939
SUMMA TILLGÅNGAR		27 756 088	27 538 006

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 815 200	1 815 200
Fond för yttre underhåll		5 470 838	5 436 191
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 286 038	7 251 391
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 479 014	7 138 945
Årets resultat		486 187	374 716
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 965 201	7 513 661
Summa eget kapital		15 251 239	14 765 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 146 534	9 424 084
Summa långfristiga skulder		6 146 534	9 424 084
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	5 563 559	2 417 285
Leverantörsskulder		281 536	271 665
Aktuella skatteskulder		130 157	293 393
Övriga skulder	15	64 522	58 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	318 540	308 079
Summa kortfristiga skulder		6 358 314	3 348 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 756 088	27 538 006

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	486 187	374 716
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	613 962	508 338
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 100 149	883 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	24 872	51 838
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-136 829	39 703
Kassaflöde från löpande verksamhet	988 192	974 595
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-2 850 080	-2 754 291
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-131 276	-131 276
Årets kassaflöde	-1 993 164	-1 910 972
Likvida medel vid årets början	9 991 021	11 901 993
Likvida medel vid årets slut	7 997 857	9 991 021

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,4 %

Fasadmålningen är år 2023 endast avskivet på 3 månader. Planeras skrivas av på 15 år.
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.
Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 20 679 tkr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	3 298 356	3 298 356
Summa nettoomsättning	3 298 356	3 298 356
3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelse/pantförskrivningsavgift	12 957	11 301
Bonus	4 656	8 214
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	64 886
Övriga rörelseintäkter	17 613	84 401

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	121 286	81 001
Försäkringar	195 879	198 239
Tomträttsavgäld	241 876	302 345
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	419 492	421 567
Övriga kostnader	793 876	798 639
Summa driftskostnader	1 772 408	1 801 791
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	11 750	10 825
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	143 872	136 132
Övriga förvaltningskostnader	4 663	32 678
Konsultarvoden	22 360	6 040
Medlemsavgift HSB	29 180	29 180
Möteskostnader	7 706	11 242
Medlemsaktiviteter	14 945	17 466
Överlåtelseavgift	12 957	11 301
Summa övriga externa kostnader	247 433	254 864
6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	142 353	266 596
Summa underhåll enligt plan	142 353	266 596
7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	90 440	81 300
Arvode vicevärd	15 000	15 250
Arvode föreningsvald revisor	5 000	4 000
Sociala avgifter	25 531	22 541
Summa personalkostnader och arvoden	135 971	123 091

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1979	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 435 822	26 266 249
Årets investering byggnad postboxar	0	169 573
Omklassificering från pågående (fasadmålning)	5 404 798	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 840 620	26 435 822
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 769 973	-11 261 634
Årets avskrivningar	-613 962	-508 338
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 383 935	-11 769 973
Utgående redovisat värde	19 456 685	14 665 849
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 684 000	40 684 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 525 000	15 525 000
Totalt taxeringsvärde	56 209 000	56 209 000
Fastighetsbeteckning: Nyhem 2:140		
9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	2 584 718	0
Årets investering (fasadmålning)	2 820 080	2 584 718
Årets investering (fönsterbyte)	30 000	
Omklassificering till byggnad	-5 404 798	
Utgående redovisat värde	30 000	2 584 718

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 151	0
Förutbetald försäkring	199 795	195 879
Förutbetald tomträttssvgäld	60 469	60 469
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 415	256 348
12 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	6 000 000	8 700 000
Summa kortfristiga placeringar	6 000 000	8 700 000

13 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,17 2024-12-30	5 493 839	5 555 395
Stadshypotek AB	0,52 2023-12-30	0	2 311 693
Stadshypotek AB	3,35 2026-12-30	2 286 009	0
Stadshypotek AB	0,70 2025-12-30	3 930 245	3 974 281
		11 710 093	11 841 369
Nästa års amortering beräknas uppgå till		131 276	131 276
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		5 432 283	2 286 009
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		6 146 534	9 424 084
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		525 104	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		11 053 713	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		21 440 000	21 440 000
Summa ställda säkerheter		21 440 000	21 440 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		131 276	131 276
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		5 432 283	2 286 009
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 563 559	2 417 285
15 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		29 306	26 488
Lagstadgade sociala avgifter		23 912	20 656
Medlemmars reparationsfond/inre fond		11 304	11 304
Summa övriga kortfristiga skulder		64 522	58 448

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 297	20 525
Förutbetalda hyror och avgifter	282 793	264 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 450	23 075
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318 540	308 079

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Bert Svensson

Peter Axelsson

Petra Björk

Anders Dahl

Madeleine Evertsson

Marja Leena Ilovaara

Eva-Lena Persson

Andreas Lycke

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jouni Grönborg
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Finspång för räkenskapsåret 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvamen i Finspång 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jouni Grönborg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kvarnen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERT SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 23:08:15



EVA-LENA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:37:12



MADELEINE EVERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:15:05



PETER AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:24:26



ANDERS DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:23:23



ANDREAS LYCKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 16:08:34



PETRA BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 16:26:04



MARJA-LEENA ILOVAARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:50:06



JOUNI GRÖNBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:27:50



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 06:36:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kvarnen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOUNI GRÖNBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:25:36



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 06:35:48



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.