



ÅRSREDOVISNING

2023-01-01—2023-12-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
MELLANKVARN I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
122 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2520 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
93 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



TOMTRÄTT
JA



ÅRSVAGIFT
504 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0329 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-06-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Kristinehamn kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|----------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| EKEN 1 | Kristinehamns Kommun | 20 år | 2024-04-01 | 1964 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 48 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4848 |
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 0 |
| 16 | p-platser | 0 |
| 48 | garage | 0 |
| Totalt 113 objekt | | 4848 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-----------------|------------------------|------------|
| Tommy Hartelius | Ordförande | 2023-04-17 |
| Ulla Östin | Ledamot, utsedd av HSB | 2000-01-01 |
| Karin Spännar | Ledamot | 2021-12-14 |
| Clas Nilsson | Ledamot | 2023-04-17 |
| Helena Hedman | Ledamot | 2021-12-14 |
| Victor Löfgren | Ledamot | 2023-04-17 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Hartelius, Karin Spännar och Helena Hedman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Hartelius, Karin Spännar, Clas Nilsson och Victor Löfgren.

Revisorer har varit Barbro Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Erling Staaf (sammankallande) och Kent Vennlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17. På stämman deltog 25 personer varav 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +5%.

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 2023-12-11.

Kristinehamns kommun har påkallat en ändring av tomträttsavgälden för fastigheten från 39 tkr till 149 tkr/år. Man har driver nu en rättslig process ang. detta ärende.

Byte av varmvattenkulvert har slutförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---------------------------|
| 2005 | Relineing av avloppsrör |
| 2011 | Fönsterbyte |
| 2022 | Installation av solceller |
| 2022 | Ny bergvärmepump |

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

Vissa målningsarbeten.

Eventuellt införande av IMD gällande el.

Översyn av takkupoler.

Asfaltering inom området.

I övrigt löpande underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 16 mån | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-------|-------|--------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 122 | 191 | | 149 | 193 | 136 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 520 | 2 432 | | 2 019 | 2 084 | 2 148 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 520 | 2 432 | | 2 019 | 2 084 | 2 148 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 4 | | 4 | 4 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 93 | 117 | | 106 | 95 | 107 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 504 | 496 | | 499 | 499 | 498 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 97 | | 99 | 99 | 99 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 524 | 680 | | 502 | 504 | 503 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 475 | 3 295 | | 2 435 | 2 443 | 2 438 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 107 | -102 | | -577 | 492 | 142 |
| Soliditet, % | 4 | 3 | | 5 | 9 | 5 |

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). Hushållsel tillkommer.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Hushållsel tillkommer.

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 | 864 000 | 0 | 0 | 864 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 0 | 0 | -184 000 | 184 000 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 864 000 | 0 | -184 000 | 1 048 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -355 941 | -102 387 | -184 000 | -642 328 |
| Årets resultat, kr | -102 387 | 102 387 | 107 568 | 107 568 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -458 328 | 0 | -76 432 | -534 760 |
| S:a eget kapital, kr | 405 672 | 0 | -260 432 | 513 240 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -458 328 |
| Årets resultat, kr | 107 568 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -184 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -534 760 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -534 760 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2021-09-01 2022-12-31 |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 475 144 | 3 295 385 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 63 142 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 538 286 | 3 295 385 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 519 707 | -1 748 148 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | 0 | -576 336 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -183 491 | -207 433 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -138 603 | -188 580 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -352 943 | -454 215 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 194 743 | -3 174 712 |
| RÖRELSERESULTAT | | 343 543 | 120 673 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 2 341 | 4 988 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -238 316 | -228 048 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -235 975 | -223 060 |
| ÅRETS RESULTAT | | 107 568 | -102 387 |

TILLÄGGSUPPLYSNING

| | | | |
|--|--|--------------------------|-------------------------|
| Årets resultat | | 107 568 | 11 165 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -184 000 | -200 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 0 | 200 000 |
| Överföring till balanserat resultat | | -76 432 | 11 165 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 9 | 11 953 641 | 11 447 014 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 953 641 | 11 447 014 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 954 141 | 11 447 514 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 1 735 | 810 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 74 906 | 109 468 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 58 134 | 64 784 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 134 775 | 175 062 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 13 | 1 122 391 | 1 147 223 |
| Summa kassa och bank | | 1 122 391 | 1 147 223 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 257 166 | 1 322 284 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 211 307 | 12 769 798 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 864 000 | 864 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 184 000 | 0 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>1 048 000</u> | <u>864 000</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -642 329 | -355 941 |
| Årets resultat | | 107 568 | -102 387 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i> | | <u>-534 760</u> | <u>-458 328</u> |
| Summa eget kapital | | <u>513 239</u> | <u>405 672</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 6 729 215 | 10 025 573 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>6 729 215</u> | <u>10 025 573</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 5 486 582 | 1 764 688 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 | 15 969 | 29 626 |
| Leverantörsskulder | | 108 314 | 129 913 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 53 670 | 63 600 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 3 251 | 5 862 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 301 067 | 344 865 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>5 968 853</u> | <u>2 338 554</u> |
| Summa skulder | | <u>12 698 068</u> | <u>12 364 127</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>13 211 307</u> | <u>12 769 798</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2021-09-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 343 543 | 120 673 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 352 943 | 454 215 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| | <u>696 486</u> | <u>574 888</u> |
| Erhållen ränta | 2 341 | 4 988 |
| Erlagd ränta | -238 316 | -228 048 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>460 511</u> | <u>351 828</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager | 0 | 36 903 |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 40 287 | -37 039 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -91 596 | 164 814 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>409 202</u> | <u>516 505</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -859 570 | -2 478 631 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-859 570</u> | <u>-2 478 631</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 425 536 | 2 000 840 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>425 536</u> | <u>2 000 840</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -24 832 | 38 715 |
| Likvida medel vid årets början | 1 147 223 | 1 108 508 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>1 122 391</u> | <u>1 147 223</u> |
| | -24 832 | 38 715 |

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|---|----------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 0-100 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 15-70 år |
| Mark skrivs inte av. | |
| Genomsnittlig avskrivning på byggnaden | 1,5% |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

| | |
|---|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 3 334 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | -7 tkr |

| | 2023-01-01 | 2021-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 327 697 | 3 065 280 |
| Årsavgiftsbortfall bostäder | 0 | -60 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 21 750 | 23 200 |
| Hysesbortfall | -2 400 | 0 |
| Konsumtionsavgift vatten | 103 445 | 140 500 |
| Konsumtionsavgift el | 11 701 | 15 767 |
| Försäljning egenproducerad el | 7 182 | 22 454 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 5 650 | 8 906 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 119 | 19 338 |
| | 2 475 144 | 3 295 385 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 57 892 | 0 |
| Övrigt | 5 250 | 0 |
| | 63 142 | 0 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -174 270 | -82 439 |
| El | -298 278 | -368 941 |
| Uppvärmning | | -184 729 |
| Tomträttsavgäld | -38 668 | -51 557 |
| Vatten | -154 196 | -203 326 |
| Renhållning | -87 236 | -109 628 |
| Bevakningskostnader | | -45 051 |
| TV, bredband, iptelefoni | -142 215 | -172 395 |
| Försäkringsskador | -57 892 | 0 |
| Serviceavtal | | -6 637 |
| Snö och halkbekämpning | -15 119 | 0 |
| Förvaltningskostnader | -341 744 | -313 466 |
| Försäkringar | -63 217 | -78 830 |
| Fastighetsskatt | -108 720 | -108 720 |
| Övriga driftskostnader | -38 152 | -22 429 |
| | -1 519 707 | -1 748 148 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0 | -45 825 |
| Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -419 425 |
| Underhåll mark och utemiljö | 0 | -111 086 |
| | 0 | -576 336 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -13 000 | -16 125 |
| Övriga förvaltningskostnader | -142 481 | -152 000 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -4 726 | -10 352 |
| Kontorsutrustning och -material | | -1 289 |
| Förbrukningsinventarier | -605 | -300 |
| Medlemsavgifter HSB | -18 800 | -25 067 |
| Stämma och styrelse | -2 487 | 0 |
| Arrende, hyra, leasing | -1 392 | -2 300 |
| | -183 491 | -207 433 |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2021-09-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -50 800 | -82 534 |
| Vicevärdsarvode | -30 800 | -38 600 |
| Övriga arvoden | -40 000 | -44 000 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -370 |
| Revisionsarvode | -1 400 | -2 800 |
| Sociala avgifter | -15 603 | -20 276 |
| | -138 603 | -188 580 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -335 299 | -447 063 |
| Markanläggningar | -17 644 | -7 152 |
| | -352 943 | -454 215 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Ackumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 21 750 915 | 20 361 353 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | 0 | -1 047 619 |
| Årets investering byggnader | 0 | 2 437 181 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 80 450 | 39 000 |
| Årets investering markanläggning | 859 570 | 41 450 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 690 935 | 21 831 365 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -10 374 599 | -10 975 155 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | 0 | 1 047 619 |
| Årets avskrivningar byggnader | -335 299 | -447 063 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -9 752 | -2 600 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -17 644 | -7 152 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -10 737 294 | -10 384 351 |

Utgående redovisat värde

11 953 641 11 447 014

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 11 041 017 | 11 376 316 |
| Redovisade värden markanläggningar | 912 624 | 70 698 |

Fastighetsbeteckning: Eken 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1964 | 10 752 000 | 3 744 000 | 14 496 000 | 14 496 000 |
| | | 10 752 000 | 3 744 000 | 14 496 000 | 14 496 000 |

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 12 920 000 | 12 920 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 12 920 000 | 12 920 000 |

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto | 74 906 | 13 708 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 95 760 |
| | 74 906 | 109 468 |

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 0 | 10 939 |
| Förutbetalad administration | 27 202 | 0 |
| Förutbetalad fastighetsskötsel | 0 | 24 557 |
| Upplupen intäkt el, värme, vatten | 11 042 | 10 280 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 890 | 19 008 |
| | 58 134 | 64 784 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 BANK

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Nordea, Handelsbanken | 606 289 | 1 132 264 |
| Collector | 516 102 | 14 958 |
| | 1 122 391 | 1 147 223 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Ränteförändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------|-----------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | | 1,50% | 2024-07-30 | 892 572 | 25 144 |
| Stadshypotek AB | | 1,45% | 2024-09-30 | 2 241 094 | 158 672 |
| Stadshypotek AB | | 1,34% | 2025-09-01 | 4 479 407 | 112 692 |
| Stadshypotek AB | | 2,78% | 2027-03-30 | 2 412 500 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | | 5,25% | Rörligt | 787 500 | 25 000 |
| Stadshypotek AB | | 5,25% | Rörligt | 1 402 724 | 15 456 |
| | | | | 12 215 797 | 386 964 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 729 215**

Nästa års amortering av långfristig skuld 386 964

Lån som ska konverteras inom ett år 5 099 618

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 486 582**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,36%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 547 856

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 280 977

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 29 626 | 34 820 |
| Uttag | -13 657 | -5 194 |
| | 15 969 | 29 626 |

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | -906 | 63 600 |
| Slutskatteskuld föregående år | 54 576 | 0 |
| | 53 670 | 63 600 |

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Mervärdeskatt | 1 872 | 0 |
| Personalens källskatt | 1 055 | 4 525 |
| Arbetsgivaravgifter | 316 | 1 337 |
| Övriga kortfristiga skulder | 8 | 0 |
| | 3 251 | 5 862 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupna löner och arvoden | 52 450 | 85 004 |
| Upplupna sociala avgifter | 8 579 | 11 945 |
| Upplupna räntekostnader | 17 117 | 5 476 |
| Upplupen revision | 14 500 | 15 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 190 481 | 187 094 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 940 | 40 346 |
| | 301 067 | 344 865 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Clas Nilsson

.....
Helena Hedman

.....
Karin Spännar

.....
Victor Löfgren

.....
Tommy Hartelius

.....
Ulla Östin

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

Barbro Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn, org.nr. 773600-0329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 andra informationen 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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.

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 Mellankvarn i Kristinehamn 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Kristinehamn

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

TOMMY HARTELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:02:50



ULLA ÖSTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 14:00:45



HELENA HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 14:15:21



VICTOR LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:54:15



CLAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:21:49



KARIN SPÄNNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:58:24



BARBRO ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:29:55



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:29:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BARBRO ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:33:36



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:30:40

