



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kvarnen i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 716404-3205 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solrosen 3		1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1731
7	garageplatser	105
15	p-platser	0
Totalt 46 objekt		1836

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 6 st 2 rok, 11 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulla Birgitta Graveleij	Ordförande	2023-01-01	
Ann-Charlotte Olsson	Ledamot	2023-01-01	2023-06-05
Margita Larson	Ledamot	2023-01-01	
Anette Jörgensen	Ledamot	2023-01-01	
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Weronika Petersson	Ledamot	2023-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margita Larsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Charlotte Olsson, Ulla Birgitta Graveleij, Margita Larson och Nathalie Åhlund.

Revisorer har varit: Johnny Wittenberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan Olof Graveleij (ordförande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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 2022-05-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Renovering av badrummens ytskikt
2003	Asfaltering av parkeringen
2005-2006	Uppförande av lusthus och nya planteringar på innergården
2008	Energideklaration Byte av låssystem
2009	Tilläggsisolering av vinden
2010	Målning av balkonger och garage
2011	Omläggning av tak Nya ytterdörrar
2012	Byte av insynsskydd mellan markytor Ny dörr och låssystem med taggar till sophuset
2013	Relining av avloppsstammar
2015	Byte till energisnåla armaturer i trapphus samt utemiljö Nya lägenhetsdörrar
2016	Byten av takfläktar Nya ytterdörrar på gårdshuset
2017	OVK-besiktning
2018	Installerat kodlås till entrédörrar (fyra stycken)
2019	Ombyggnad i gårdshuset inklusive fönsterbyte och uppgradering av ventilationen
2020	Fönsterbyte på hela fastigheten
2022	OVK Radonmätning Brandvarnare på alla våningsplan i alla uppgångar Ny asfaltering på innergård och parkering Värmeledning i mark
2023	Byte av termostater i alla lägenheter Byte av radiatorer som var ur funktion Systematisk brandskyddskontroll i fastigheten och gårdshuset Plantering av nya rönnar 3 st

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

Årtal	Ändamål
2026	Tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	105	263	210	215	181
Skuldsättning, kr/kvm	2 794	2 878	2 671	2 748	1 755
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 794	2 878	2 671	2 748	1 755
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	221	197	212	198	217
Årsavgifter, kr/kvm	893	842	826	801	786
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	917	897	845	816	807
Nettoomsättning, tkr	1 588	1 553	1 462	1 412	1 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	-38	33	221	201	-576
Soliditet, %	24	24	25	23	27

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft stora reparationskostnader under året på grund av en vattenskada som kan betraktas vara av engångskaraktär. Med anledning av detta anses inte en ytterligare justering av årsavgiften vara nödvändig i dagsläget.

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	558 400	0	0	558 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	616 744	0	138 150	754 894
S:a bundet eget kapital, kr	1 175 144	0	138 150	1 313 294
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	599 756	33 396	-138 150	495 002
Årets resultat, kr	33 396	-33 396	-38 371	-38 371
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	633 152	0	-176 521	456 631
S:a eget kapital, kr	1 808 296	0	-38 371	1 769 925

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 850 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	633 152
Årets resultat, kr	-38 371
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	456 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	456 631

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 587 736	1 552 746
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 587 736	1 552 746
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 009 794	-781 257
Underhåll enligt plan	Not 4	-59 850	-249 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 539	-185 426
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-67 742	-65 267
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-171 522	-171 522
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 529 447	-1 453 016
RÖRELSERESULTAT		58 289	99 730
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		53	652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 713	-66 986
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-96 660	-66 334
ÅRETS RESULTAT		-38 371	33 396

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 428 306	6 599 828
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 428 306</u>	<u>6 599 828</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 428 806</u>	<u>6 600 328</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		755 317	914 831
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 879	1 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	74 466	116 190
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>832 662</u>	<u>1 032 531</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>832 662</u>	<u>1 032 531</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 261 468</u>	<u>7 632 859</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		558 400	558 400
Fond för yttre underhåll		754 894	616 744
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 313 294</u>	<u>1 175 144</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		495 002	599 756
Årets resultat		-38 371	33 396
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>456 631</u>	<u>633 152</u>
Summa eget kapital		<u>1 769 925</u>	<u>1 808 296</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 850 119	3 867 103
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 850 119</u>	<u>3 867 103</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		986 484	1 114 704
Medlemmarnas inre fond	Not 13	260 582	246 811
Leverantörsskulder		136 620	337 446
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 665	1 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	254 072	256 514
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 641 423</u>	<u>1 957 460</u>
Summa skulder		<u>5 491 542</u>	<u>5 824 563</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 261 468</u>	<u>7 632 859</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	58 289	99 730
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	171 522	171 522
	<u>229 811</u>	<u>271 252</u>
Erhållen ränta	53	1 963
Erlagd ränta	-96 868	-66 020
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>132 996</u>	<u>207 195</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 355	-47 562
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-187 661	230 078
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-14 310	389 711
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 421 406
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 421 406
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-145 204	358 546
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-145 204	358 546
ÅRETS KASSAFLÖDE	-159 514	-673 149
Likvida medel vid årets början	914 831	1 587 980
Likvida medel vid årets slut	<u>755 317</u>	<u>914 831</u>
	-159 514	-673 149

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 038 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 545 004	1 457 508
Hysesintäkt garage och bilplatser	30 800	29 600
Avsatt till inre fond	-21 996	-21 996
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 676	0
Övriga fakturerade kostnader	28 156	24 566
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 096	63 068
	1 587 736	1 552 746
*I årsavgiften ingår vatten, värme och bredband		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-235 455	-8 574
El	-50 280	-47 863
Uppvärmning	-244 083	-208 337
Vatten	-87 394	-84 550
Renhållning	-58 789	-53 753
TV, bredband, iptelefoni	-71 096	-71 369
Obligatoriska besiktningar	0	-17 775
Förvaltningskostnader	-195 531	-227 433
Försäkringar	-22 997	-17 511
Fastighetsskatt	-39 976	-38 296
Övriga driftskostnader	-4 194	-5 796
	-1 009 794	-781 257
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-7 255	0
Underhåll installationer	-43 314	-245 506
Underhåll tak	-9 281	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-4 038
	-59 850	-249 544
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-137 460	-129 429
Kostnader överlåtelse och panter	-3 675	0
Föreningsverksamhet	-328	-2 108
Kontorsutrustning och -material	-995	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 090	-4 541
Konsulter	-22 044	-11 688
Förbrukningsinventarier	-14 029	-2 726
Medlemsavgifter HSB	-14 212	-13 064
Stämma och styrelse	-10 206	-10 495
	-220 539	-185 426
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 200	-56 600
Övriga arvoden	-800	0
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-8 742	-8 667
	-67 742	-65 267
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-171 522	-171 522
	-171 522	-171 522

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2098

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 277 644	7 856 238
Årets investering byggnader	0	1 421 406
Ingående anskaffningsvärde mark	160 000	160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 437 644	9 437 644

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 837 816	-2 666 294
Årets avskrivningar byggnader	-171 522	-171 522
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 009 338	-2 837 816

Utgående redovisat värde

6 428 306	6 599 828
------------------	------------------

Redovisade värden byggnader

6 268 306

Redovisade värden mark

6 439 828
160 000 160 000**Fastighetsbeteckning:** Solrosen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	12 800 000	3 677 000	16 477 000	16 477 000
Lokaler	1978	79 000	105 000	184 000	184 000
		12 879 000	3 782 000	16 661 000	16 661 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 029 000	5 029 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 029 000	5 029 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 879	1 510
	2 879	1 510

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	24 836	22 997
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 862	3 045
Förutbetalad administration	0	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	15 248	12 868
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 520	77 280
	74 466	116 190

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2025-09-30	1 692 000	36 000
Stadshypotek AB	1,02%	2024-03-01	883 280	42 000
Stadshypotek AB	3,19%	2025-06-01	798 073	20 204
Stadshypotek AB	4,38%	2026-09-30	493 750	5 000
Stadshypotek AB	5,14%	2026-09-30	969 500	42 000
			4 836 603	145 204
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 850 119
Nästa års amortering av långfristig skuld				103 204
Lån som ska konverteras inom ett år				883 280
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				986 484
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				580 816
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 110 583
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	246 811	229 105
Avsättning	21 996	21 996
Uttag	-8 224	-4 290
	260 582	246 811

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 665	1 985
	3 665	1 985

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 164	56 801
Upplupna räntekostnader	6 020	6 175
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	181 388	179 669
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 869
	254 072	256 514

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Jörgensen

.....
Margita Larson

.....
Nathalie Ahlund

.....
Ulla Birgitta Graveleij

.....
Weronika Petersson

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

Johnny Wittenberg
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen i Borgholm, org.nr. 716404-3205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Borgholm 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 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 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 Kvarnen i Borgholm 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Wittenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ULLA BIRGITTA GRAVELEIJ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:09:18



ANETTE JÖRGENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 16:03:51



MARGITA LARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:14:37



NATHALIE ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:43:28



WERONIKA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 10:04:29



JOHNNY WITTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:21:04



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:03:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOHNNY WITTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:22:43



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:01:58



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.