



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kvarnen i Finspång

 Sparande 130 kr/kvm	 Investeringsbehov 156 kr/kvm	 Skuldsättning 1 538 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 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 461 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
130 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
156 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
1 538 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
3 %

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
461 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-05-14.

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	2031-01-01	1979

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 519
75	garageplatser (ägs av samfälligheten)	0
47	Parkeringsplatser	0
Totalt 197 objekt		7 519

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

Brf Kvarnen är medlem i Kvarnbackens samfällighetsförening och äger 75 andelar av totala 124 i GA:1 och 75 andelar av 101 i GA:2.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bert Svensson	Ordförande	2023-05-10	
Eva-Lena Persson	Ledamot	2024-04-09	
Peter Axelsson	Ledamot	2024-04-09	
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	2024-04-09	
Andreas Lycke	Ledamot	2023-05-10	2024-12-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bert Svensson, Anders Dahl, Madeleine Evertsson..

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 Cammilla Larsdotter som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Cammilla Larsdotter (sammankallande) och Charlotte Larsdotter, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Kent Karlsson 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 Koiranen med Berit Eriksson och Lena Strannelid som ersättare.

Styrelserepresentation i Kvarnbackens Samfällighet:
Ordinarie styrelserepresentanter har varit Bert Svensson,Cedo Nedic samt Sakari Honka. Suppleanter har varit Mikael Ahlqvist, Madeleine Evertsson samt Anders Dahl.
I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Sakari Honka. Suppleanter Mikael Ahlqvist samt Anders Dahl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.



En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-08-20.

Fasadmåning (Ettapp 2) slutfördes och slutbesiktigas hösten 2023.

Nya regnskydd installerades över våra postboxar.

Projekt Nya 3-glasfönster slutföres under dec.2024

Projekt Relining avloppsrör (samtliga 75 lägenheter) slutfördes under augusti 2024. Utfördes akut p.g.av flera spruckna avloppsrör.

Det traditionella medlemsmötet i form av öppethus genomföres den 11/12-2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Ettapp 1 Fasadmålning
2023	Ettapp 2 Fasadmålning (alla 18 hus klara), Postboxar med regnskydd installerades
2024	Installation av energieffektiva 3-glas fönster. Relining av avloppsrör p.g.av akut situation.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Byte takpapp förrådsdel enligt uh-plan. Forts.enligt plan åtgärder i uh-plan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	130	165	153	167	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 538	1 557	1 575	1 592	1 608
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 538	1 557	1 575	1 592	1 608
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	461	439	439	439	439
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	98	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	483	441	450	450	0
Nettoomsättning, tkr	3 463	3 311	3 310	3 307	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	486	375	445	753
Soliditet, %	54	55	54	53	52

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, årsavgifter/totala intäkter, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för året 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	5 470 838	0	72 838	5 543 676
S:a bundet eget kapital, kr	7 286 038	0	72 838	7 358 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 479 014	486 187	-72 838	7 892 363
Årets resultat, kr	486 187	-486 187	109 806	109 806
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 965 201	0	36 968	8 002 169
S:a eget kapital, kr	15 251 239	0	109 806	15 361 045

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 162 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	7 965 201
Årets resultat, kr	109 806
Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 162
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 002 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 002 169

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 463 404	3 298 356
Övriga rörelseintäkter	3	168 770	17 613
Summa rörelseintäkter		3 632 174	3 315 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 021 246	-1 772 408
Övriga externa kostnader	5	-300 494	-247 433
Underhåll enligt plan	6	-82 162	-142 353
Personalkostnader och arvoden	7	-146 301	-135 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-909 638	-613 962
Summa rörelsekostnader		-3 459 842	-2 912 127
Rörelseresultat		172 332	403 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110 299	187 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 825	-105 649
Summa finansiella poster		-62 526	82 345
Resultat efter finansiella poster		109 806	486 187
Årets resultat		109 806	486 187

Tilläggsupplysning

Årets resultat	109 806	486 187
Reservering till fond yttre underhåll	-155 000	-177 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	82 162	142 353
Överskott	36 968	451 539

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	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	25 527 207	19 456 685
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	9	0	30 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>25 527 207</i>	<i>19 486 685</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		25 527 707	19 487 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 318	3 631
Övriga fordringar		43 057	0
Avräkningskonto HSB Östra		1 411 472	1 997 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	271 930	267 415
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 760 777</i>	<i>2 268 903</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	6 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
Summa omsättningstillgångar		2 760 777	8 268 903
SUMMA TILLGÅNGAR		28 288 484	27 756 088

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 815 200	1 815 200
Fond för yttre underhåll		5 543 676	5 470 838
Summa bundet eget kapital		7 358 876	7 286 038
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 892 363	7 479 014
Årets resultat		109 806	486 187
Summa fritt eget kapital		8 002 169	7 965 201
Summa eget kapital		15 361 045	15 251 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 589 979	6 146 534
Summa långfristiga skulder		7 589 979	6 146 534
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 973 449	5 563 559
Leverantörsskulder		914 399	281 536
Aktuella skatteskulder		16 047	130 157
Övriga skulder	15	71 711	64 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	361 854	318 540
Summa kortfristiga skulder		5 337 460	6 358 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 288 484	27 756 088

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	109 806	486 187
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	909 638	613 962
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 019 444	1 100 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 259	24 872
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	569 255	-136 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 510 440	988 191
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-6 950 161	-2 850 080
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-146 665	-131 276
Årets kassaflöde	-5 586 385	-1 993 164
Likvida medel vid årets början	7 997 857	9 991 021
Likvida medel vid årets slut	2 411 472	7 997 857

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 2,3 %

Relining är under 2024 avskrivet på 4 månader och fönsterbyte är avskrivet på 1 månad under 2024. 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

2024

2023

Årsavgifter

3 463 404

3 298 356

Summa nettoomsättning**3 463 404****3 298 356**

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Andrahandsuthyrning

3 170

0

Överlåtelse/pantförskrivningsavgift

6 690

12 957

Bonus

0

4 656

Övriga ersättningar och intäkter inklusive återbäring Länsförsäkringar

35 322

0

Ersättning från försäkringsbolag

123 588

0

Övriga rörelseintäkter**168 770****17 613**

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	301 455	121 286
Försäkringar	199 795	195 879
Tomträttsavgäld	241 876	241 876
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	441 120	419 492
Samfällighetsavgift	837 001	793 876
Summa driftskostnader	2 021 246	1 772 408

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	14 750	11 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	149 315	143 872
Övriga förvaltningskostnader	27 761	4 663
Konsultarvoden	6 575	22 360
Medlemsavgift HSB	29 180	29 180
Personalkostnader - möten	20 775	7 706
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	16 876	14 945
Överlåtelseavgift	6 690	12 957
Juridisk konsult	28 572	0
Summa övriga externa kostnader	300 494	247 433

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	82 162	142 353
Summa underhåll enligt plan	82 162	142 353

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	97 960	90 440
Arvode vicevärd	15 000	15 000
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Sociala avgifter	28 091	25 531
Övriga personalkostnader, kurs	250	0
Summa personalkostnader och arvoden	146 301	135 971

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1979	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 840 620	26 435 822
Omklassificering från pågående (fasadmålning)	0	5 404 798
Omklassificering från pågående (fönsterbyte)	5 940 891	0
Årets investering Relining stammar	1 039 270	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 820 781	31 840 620
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 383 935	-11 769 973
Årets avskrivningar	-909 638	-613 962
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 293 573	-12 383 935
Utgående redovisat värde	25 527 207	19 456 685
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 666 000	40 684 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 150 000	15 525 000
Totalt taxeringsvärde	58 816 000	56 209 000
Fastighetsbeteckning: Nyhem 2:140		
9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggni	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	30 000	2 584 718
Årets investering (fasadmålning)	0	2 820 080
Årets investering (fönsterbyte)	5 910 891	30 000
Omklassificering till byggnad	-5 940 891	-5 404 798
Utgående redovisat värde	0	30 000
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 088	2 151
Förutbetald försäkring	205 373	199 795
Förutbetald tomträttsavgäld	60 469	60 469
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 930	262 415

12 Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
------------------------------------	------------	------------

Sparkonto HSB	1 000 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	6 000 000

13 Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,17	2024-12-30	0	5 493 839
Stadshypotek AB	2,93	2026-12-30	5 416 894	0
Stadshypotek AB	3,35	2026-12-30	2 260 325	2 286 009
Stadshypotek AB	0,70	2025-12-30	3 886 209	3 930 245
			11 563 428	11 710 093

Nästa års amortering beräknas uppgå till	131 276	131 276
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	3 842 173	5 432 283
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 589 979	6 146 534

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	525 104
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	10 907 048

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	21 440 000	21 440 000
Summa ställda säkerheter	21 440 000	21 440 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	131 276	131 276
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	3 842 173	5 432 283
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 973 449	5 563 559

15 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
-------------------	------------	------------

Personalens källskatt	33 885	29 306
Lagstadgade sociala avgifter	26 522	23 912
Medlemmars reparationsfond/inre fond	11 304	11 304
Summa övriga kortfristiga skulder	71 711	64 522

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	11 304	11 304
Utgående värde	11 304	11 304

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 534	20 297
Förutbetalda hyror och avgifter	295 859	282 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 815	15 450
Avtalsplacerade inbetalningar	3 646	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	361 854	318 540

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Bert Svensson

Eva-Lena Persson

Madeleine Evertsson

Peter Axelsson

Anders Dahl

Petra Björk

Marja-Leena Ilovaara

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jouni Grönborg

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision 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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 bostadsrättskollen). 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. 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 Finspång för räkenskapsåret 2024 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. 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jouni Grönborg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-11 kl. 19:21:41



EVA-LENA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 19:09:47



MADELEINE EVERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 10:49:52



PETER AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 15:32:38



ANDERS DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 10:54:53



PETRA BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 18:59:55



MARJA-LEENA ILOVAARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 13:19:07



JOUNI GRÖNBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 20:18:04



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 08:06:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-20 kl. 20:20:26



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 08:06:23



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.