



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kvarnängen i Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö

Org. nr. 727000-0719

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1978 på fastigheten Kvarnholmen 20 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 13 st bostadshus med adresserna: Vetlandavägen 10 A-G, 12 A-I, 14 A-I och 16 A-D, Floragatan 9A-D, 11 A-C, 15 A-C och 17 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6	st	2	rok	405	m ²
		2	st	3	rok	181	m ²
		33	st	4	rok	3 659	m ²
		2	st	5	rok	274	m ²
		43	st			4 519	m ²
Garage*		43	st				
		43	st				
Totalt		86	st			4 519	m ²

* Ett garage per lägenhet ingår i upplåtelsen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Snörasskydd.
- Byte insats till molok.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

- Bytt garagetak och även viss panel.

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

- Målning garage.

Aktiviteter

Föreningen har haft en grillfest under 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Från och med 2015-01-01 har det tillkommit en informationsöverföringsavgift på 190 kr till alla bostadslägenheter. Kostnader för värme, el eller vatten ingår inte i årsavgiften.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Transab.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Eksjö Energi.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22 På stämman deltog 24 medlemmar. Extra stämma hölls 2024-02-20, angående stadgeändring där deltog 20 medlemmar. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2024-07-29.

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar (föregående års antal 61) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Håkan Dufva	ordförande
Björn Källberg	vice ordförande
Samuel Gleisner-Fransson	sekreterare
Kent Andersson	ledamot
Susanne Bergander	ledamot
Kennert Fransson	ledamot
Hans Olsen-Bremberg	ledamot
Arvid Svensson	ledamot
Åsa Fredriksson	ledamot
Johny Dahl	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Dufva, Samuel Gleisner-Fransson, Kennert Fransson, Hans Olsen-Bremberg och Åsa Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Samuel Gleisner-Fransson, Björn Källberg, Arvid Svensson och Håkan Dufva, två i förening.

Vicevärd har varit Andreas Rosendahl.

Revisor har varit Jolanta Bengtsson vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Tore Jonsson (avliden under året).

Valberedning har varit Per-Uno Göth sammankallande, och Anna Katrina Henrysson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 264	2 116	2 109	2 102	2 151
Res. efter finansiella poster, tkr	489	169	142	-53	416
Årsavgift per kvm upplåten med Bostadsrätt *)	483	465			
Skuldsättning kr per kvm	2 043	2 112			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 043	2 112			
Sparande per kvm	228	169			
Räntekänslighet, %	4,2	4,5			
Energikostnad per kvm	7	8			
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	99			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1647300	0	4 169 450	2 419 988	169 247
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	169 247	-169 247
			4 169 450	2 589 235	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			50 000	-50 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-79 925	79 925	
Årets resultat					489 026
Belopp vid årets slut	1647300	0	4 139 525	2 619 160	-489 026

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 619 160
Årets resultat	<u>489 026</u>
Till stämmans förfogande	3 108 186

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 108 186</u>
	3 108 186

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 139 525 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 263 654	2 115 984
Summa rörelsens intäkter		2 263 654	2 115 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-789 962	-908 211
Periodiskt underhåll	Not 3	-79 925	-142 623
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 800	-29 700
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-200 443	-198 395
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-462 466	-450 066
Summa rörelsens kostnader		-1 564 596	-1 728 995
Rörelseresultat		699 058	386 988
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 552	10 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 583	-228 120
Summa finansiella poster		-210 031	-217 742
Resultat efter finansiella poster		489 026	169 247
Årets resultat		489 026	169 247

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 14	Not 7	15 351 634	15 149 404
Mark			2 193 195	2 193 195
Markanläggningar		Not 8	56 870	66 370
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	0	0
			<u>17 601 699</u>	<u>17 408 969</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>17 602 199</u>	<u>17 409 469</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	4 405
Avräkningskonto HSB Göta			561 636	540 211
Övriga fordringar		Not 11	33 149	31 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	144 744	121 182
			<u>739 529</u>	<u>697 734</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	0	300 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			39 062	16 039
			<u>39 062</u>	<u>16 039</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>778 591</u>	<u>1 013 773</u>
Summa tillgångar			<u>18 380 790</u>	<u>18 423 242</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 647 300	1 647 300
Fond för yttre underhåll	4 139 525	4 169 450
	<u>5 786 825</u>	<u>5 816 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 619 160	2 419 988
Årets resultat	489 026	169 247
	<u>3 108 186</u>	<u>2 589 235</u>
Summa eget kapital	<u>8 895 011</u>	<u>8 405 985</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 858 800	6 737 320
	<u>858 800</u>	<u>6 737 320</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 373 344	2 807 200
Leverantörsskulder	7 111	198 246
Skatteskulder	0	25 658
Övriga skulder	Not 15 5 271	6 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 241 253	242 341
	<u>8 626 979</u>	<u>3 279 937</u>
Summa skulder	<u>9 485 779</u>	<u>10 017 257</u>
Summa eget kapital och skulder	18 380 790	18 423 242

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	489 026	169 247
Avskrivningar	462 466	450 066
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	951 492	619 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 370	-17 266
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-219 102	43 904
Kassaflöde från löpande verksamhet	712 020	645 951
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-655 196	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-655 196	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-312 376	-312 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-312 376	-312 376
Årets kassaflöde	-255 552	333 575
Likvida medel vid årets början *)	856 250	522 675
Likvida medel vid årets slut *)	600 698	856 250

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,37
Ombyggnader	2,63
Markanläggning	10,00

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 740 321 kr.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 071 896	1 991 988
	Elintäkter	11 514	11 269
	Informationsöverföringsavgift	98 040	98 040
	Övriga intäkter*	82 204	14 687
		2 263 654	2 115 984
	*Ersättning för skada 63 000 kr under år 2024		
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	98 523	140 209
	Reparationer	35 956	129 598
	El	32 003	35 722
	Sophämtning	78 968	76 166
	Övriga avgifter	110 422	101 278
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	225 540	225 540
	Förvaltningsarvoden	83 045	76 285
	Övriga driftskostnader	125 506	123 413
		789 963	908 211
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	79 925	142 623
		79 925	142 623
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 400	11 300
	Medlemsavgifter	18 400	18 400
		31 800	29 700
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	59 955	58 900
	Vicevärdsarvode	79 376	75 000
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	30 449	38 681
	Sociala kostnader	28 163	19 634
		200 443	194 715
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	2 800
	Sociala kostnader	0	880
		0	3 680
	Totalt	200 443	198 395
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	452 966	440 566
	Inventarier	0	0
	Markanläggningar	9 500	9 500
		462 466	450 066

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2097	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1978	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 166 864	24 166 864
Årets investeringar	655 196	0
Årets försäljning/ utrangering	-129 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 692 460	24 166 864
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 017 460	-8 576 894
Årets avskrivningar	-452 966	-440 566
Årets försäljning/utrangering	129 600	0
Utgående avskrivningar	-9 340 826	-9 017 460
Utgående bokfört värde	15 351 634	15 149 404
Taxeringsvärde för Kvarnholmen 20		
Byggnad - bostäder	26 035 000	24 654 000
	26 035 000	24 654 000
Mark - bostäder	5 418 000	5 418 000
	5 418 000	5 418 000
Taxeringsvärde totalt	31 453 000	30 072 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	94 870	94 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 870	94 870
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 500	-19 000
Årets avskrivningar	-9 500	-9 500
Utgående avskrivningar	-38 000	-28 500
Bokfört värde	56 870	66 370
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	49 405	49 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 405	49 405
Ingående avskrivningar	-49 405	-49 405
Utgående avskrivningar	-49 405	-49 405
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	1 874	1 874
Skattekonto	31 275	30 062
	33 149	31 936
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 744	121 182
	144 744	121 182
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Revers HSB	0	300 000
	0	300 000

Noter	2024-12-31					2023-12-31
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Swedbank Hypotek A	2650617547	3,68%	2025-01-28	2 494 824	2 494 834	
Swedbank Hypotek A	2952154447	1,39%	2025-11-25	5 833 320	5 833 320	
Swedbank Hypotek A	2952164701	1,40%	2026-11-25	904 000	45 200	
				9 232 144	8 373 354	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					858 790	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 670 264	
Kortfristig del av långfristig skuld				8 373 344	2 807 200	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				13 110 000	13 110 000	
Varav obelånade				0	0	
Not 15 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				1 875	4 508	
Arbetsgivaravgifter				1 963	1 984	
Övriga kortfristiga skulder				1 433	0	
				5 271	6 492	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				17 107	26 478	
Övriga upplupna kostnader				46 448	42 038	
Förutbetalda hyror och avgifter				177 698	173 825	
				241 253	242 341	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Eksjö

Arvid Svensson	Björn Källberg	Hans Olsen-Bremberg
Håkan Dufva	Johny Dahl	Åsa Fredriksson
Kennert Fransson	Kent Andersson	Samuel Gleisner-Fransson
Susanne Bergander		

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

Jolanta Bengtsson Av föreningen vald revisor	Carina Westlund Myrén BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN DUFVA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 10:23:28



ÅSA FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:12:26



BJÖRN KÄLLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:38:09



KENNERT FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:32:07



SAMUEL GLEISNER-FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:53:23



KENT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:41:13



JOHNY DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:49:21



SUSANNE BERGANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:35:14



ARVID SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 21:24:59



HANS OLSEN-BREMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:02:35



JOLANTA BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:03:52



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:27:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kvarnängen i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOLANTA BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:28:10



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:28:41



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.