



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KVARNEN**



STYRELSEN FÖR HSB Brf Kvarnen

Org. nr: 744000-0656

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 345 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande är högt, vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Investeringsbehov 232 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhållsplan som vi uppdaterar årligen.

	Skuldsättning 2070 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	Räntekänslighet 2,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

	Energikostnad 246 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Kvamen är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 1044 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Enligt årsredovisningen har vi positiva resultat och följer planerad avgiftsökning.

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.

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1947.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten S:t Olov 18 med adress S:t Olofsgatan 10-16 och Järnvägsgatan 79. Fastigheten innehåller 31 lägenheter samt en lokal med bostadsrätt och sju lokaler med hyresrätt med en total yta av 1 935 kvm.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25/9-2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 23 maj 2024.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Marianne Andersson	2024 (2 år)
Sekreterare	Linda Olsson	2023 (2 år)
Ledamot	Daniel Hallén	2023 (2 år)
Ledamot	Bjarne Andersen	2023 (2 år)
Utsedd av HSB	Bengt Persson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linda Olsson, Daniel Hallén samt Bjarne Andersen.

Styrelsen har haft 9 st sammanträden, inkluderar konstitueringsmötet.

Firmatecknare är Marianne Andersson, Daniel Hallén och Bengt Persson, två i förening.

Föreningen valde att utse BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Marianne Andersson med

Daniel Hallén som suppleant.

Föreningen hade ingen valberedning under året, enligt stämmans beslut.

Föreningen har tecknat ett vicevärdsavtal med HSB Landskrona som har gett Bengt Persson uppdraget som vicevärd fr.o.m. 2017-07-01.

Avtalet sträcker sig över 2 år till en kostnad av 35 000 kronor per år.

Till styrelsen har sammanlagt arvoderats med 51 400 kronor.

Föreningen har ingen anställd sedan 2006-09-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den nyrenoverade föreningslokalen hyrdes under 2024 ut vid 5 tillfällen, varav 3 barnkalas samt 2 julfirande. Under året slipades 14 badrumsdörrar av Byggmästar'n Skåne och en dörr av medlem efter anmärkning från OVK. Under året laminerades bildstöd till miljörummet i syfte att förtydliga var avfall ska slängas, för att minska felsorteringar och slarv. Dessvärre felsorteras och slarvas det fortsatt i miljörummet, vilket lett till ökade kostnader för föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad under hösten 2024.

Ekonomi: Årsavgifterna höjdes med 2 % inför 2024.

Styrelsen har beslutat om 4 % höjning av årsavgifterna från och med 2025-01-01 för att ha medel till aviserade avgiftshöjningar.

Årsavgifterna uppgick till 1044 kr/kvm bostadslägenhetsyta under 2024.

Årsavgifterna för 2025 kommer att uppgå till 1086 kr/kvm bostadslägenhetsyta

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 004 580 kronor.

Under året har föreningen amorterat 100 000 kronor, föreningen har även omplacerat 2 700 000 kr i tidsbundna placeringar. Vilket har genererat en intäktränta på 108 743 kronor under 2024.

Förväntad framtida utveckling

Medlemmar av styrelsen har under året deltagit i ordförande-, budget- och juridikkonferens för att fortsätta hålla sig à jour med utvecklingen på olika områden och för att åstadkomma bästa möjliga ekonomi avseende bland annat räntekostnader, elavtal och försäkringar och miljö.

Styrelsen bedömer att ekonomin är god.

Framtida underhåll: Öka/förändra lufttillförsel i Järnvägsgatan 79:ans trapphus

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 40. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 44, varav 33 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har (två) 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Fritids- och medlemsverksamhet: Ingen verksamhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 913	1 872	1 838	1 822	1 803
Resultat efter avskrivningar	377	-449	325	423	197
Årets resultat	435	-420	298	376	146
Eget kapital	4 223	3 788	4 208	3 909	3 534
Balansomslutning	5 847	8 234	8 825	8 774	8 411
Soliditet (%)	49	46	48	45	42
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 044	1 021	1 000	991	981
Fond för yttre underhåll	2 489	2 920	2 758	2 501	2 371
Årsavgifter/kvm	966	947	910	901	892
Energikostnad/kvm	246	227	227	233	209
Skuld/kvm (total yta)	2 070	2 121	2 173	2 225	2 359
Skuld/kvm (bostadsyta)	2 277	2 294	2 390	2 447	2 595
Sparande/kvm (total yta)	345	258	320	326	243
Årsavgifternas andel i %	98	95	96	95	96
Investeringsbehov	232	219	221	221	221
Räntekänslighet (%)	2,3	2,3	2,5	2,6	3
*El ingår inte					

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 580	2 919 692	1 256 530	-419 508	3 788 294
Disponering enligt stämmobeslut		-431 080	11 572	419 508	0
Årets resultat				435 129	435 129
Belopp vid årets utgång	31 580	2 488 612	1 268 102	435 129	4 223 423

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 268 102
årets vinst	435 129
	1 703 231
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	260 171
i ny räkning överföres	1 443 060
	1 703 231

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 912 915	1 871 857
Övriga rörelseintäkter	3	3 029	23 937
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 915 944	1 895 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 026 258	-1 798 129
Övriga externa kostnader	5	-218 898	-256 812
Personalkostnader	6	-61 314	-57 989
Avskrivningar		-232 320	-232 320
Summa rörelsekostnader		-1 538 790	-2 345 250
Rörelseresultat		377 154	-449 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	109 536	77 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-51 561	-47 226
Summa finansiella poster		57 975	29 948
Resultat efter finansiella poster		435 129	-419 508
Resultat före skatt		435 129	-419 508
Årets resultat		435 129	-419 508

TILGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10	4 685 883	4 918 203
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 685 883	4 918 203

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 686 383	4 918 703

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 800
Övriga fordringar	13	1 076 104	560 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 210	51 894
Summa kortfristiga fordringar		1 160 314	615 349

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	2 700 000	2 700 000
Summa kortfristiga placeringar	2 700 000	2 700 000

Summa omsättningstillgångar	3 860 314	3 315 349
------------------------------------	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 580	31 580
Fond för yttre underhåll		2 488 613	2 919 693
Summa bundet eget kapital		2 520 193	2 951 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 268 102	1 256 530
Årets resultat		435 129	-419 508
Summa fritt eget kapital		1 703 231	837 022
Summa eget kapital		4 223 424	3 788 295
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 115 184	2 215 184
Summa långfristiga skulder		2 115 184	2 215 184
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 889 396	1 889 396
Leverantörsskulder		53 690	84 094
Skatteskulder		5 105	3 834
Övriga skulder	16	30 000	23 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	229 898	229 560
Summa kortfristiga skulder		2 208 089	2 230 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 546 697	8 234 052

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

435 129

-419 508

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

232 320

232 320

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

667 449

-187 188

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

2 800

-2 800

Förändring av kortfristiga fordringar

-28 777

-9 376

Förändring av leverantörsskulder

-30 404

-56 630

Förändring av kortfristiga skulder

7 920

-14 813

Kassaflöde från den löpande verksamheten

618 988

-270 807

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-100 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

-100 000

Årets kassaflöde

518 988

-370 807

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 256 204

3 627 011

Likvida medel vid årets slut

3 775 192

3 256 204

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	2,27%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen dock högst 1 630 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning 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 1 014 230 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning

	2024	2023
Hysesintäkter lokaler, ej moms	38 796	38 036
Årsavgifter bostäder	1 832 400	1 796 520
El ej moms	2 376	792
Överlåtelseavgift	2 866	1 313
Pantförskrivningsavgift	573	0
Årsavgifter lokaler, ej moms	36 204	35 496
Rabatter, ej moms	-300	-300
	1 912 915	1 871 857

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 879	4 280
Erhållna bidrag	0	19 666
Öresavrundning	-30	-9
Påminnelseavgift	180	0
	3 029	23 937

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Snörenhållning	27 844	15 966
Fastighetsskötsel, grundavtal	260 835	249 100
Löpande UH bostäder	118 778	259 220
Planerat uh bostäder	0	686 204
Elavgifter för drivkraft och belysning	55 322	51 770
Uppvärmning, fjärrvärme	280 634	286 368
Vatten och avlopp / VA	140 070	104 307
Sophämtning, avfall, renhållning	43 364	51 007
Fastighetsförsäkringar	26 746	23 525
TV	17 236	16 503
Fastighetsskatt	55 430	54 159
	1 026 259	1 798 129

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	2 389	15 514
Förbrukningsmaterial	292	2 393
Telefon	9 130	3 335
IT-kostnader	7 938	4 724
Postbefordran	281	332
Revisionsarvoden	19 050	16 275
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	90 111	89 580
Avtal vicevårdsuppdrag	45 024	42 268
Överlåtelseavgift	2 865	1 312
Pantförskrivningsavgift	572	0
Konsultarvoden	0	48 726
Bankkostnader	1 355	1 355
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 414	5 777
Medlemsavgift HSB	13 600	13 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	719	2 170
Lämnade bidrag och gåvor	500	0
Kontrollavgifter och stämpelskatt	4 976	5 986
Övriga förvaltningskostnader	7 188	3 463
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	11 494	0
	218 898	256 810

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	51 400	49 000
Sociala avgifter	9 914	8 989
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	61 314	57 989

Not 7 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter bank	736	700
Skattefria ränteintäkter	57	148
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	108 743	76 326
	109 536	77 174

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader för bankskulder	51 536	47 170
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	50
Kostnadsränta för skatter och avgifter	25	6
	51 561	47 226

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 925 452	9 925 452
Mark	30 278	30 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 955 730	9 955 730
Ingående avskrivningar	-5 037 527	-4 805 207
Årets avskrivningar	-232 320	-232 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 269 847	-5 037 527
Utgående redovisat värde	4 685 883	4 918 203
Taxeringsvärden byggnader	13 246 000	13 246 000
Taxeringsvärden mark	4 620 000	4 620 000
	17 866 000	17 866 000

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 287 000	7 287 000
(varav i eget förvar)	(1 911 000)	(1 911 000)
	7 287 000	7 287 000

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 681	43 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 681	43 681
Ingående avskrivningar	-43 681	-43 681
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 681	-43 681
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	912	4 451
Avräkningskonto HSB	1 075 192	556 204
	1 076 104	560 655

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	27 558	26 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 388	6 435
Upplupen ränta bunden placering	50 263	18 713
	84 209	51 894

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 889 396 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader.

Den faktiska amorteringen för året 2024 för den totala skulden är 100 000 kr

Den faktiska amorteringen för året 2025 för den totala skulden blir 100 000 kr

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 504 580 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 889 396	1 889 396
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 115 184	2 215 184
	4 004 580	4 104 580

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	15 180	14 700
Lagstadgade sociala avgifter	9 914	8 989
Avtalsplacerade inbetalningar	4 906	0
	30 000	23 689

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	13 167	7 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 703	67 960
Förskottsbetalda hyror och avgifter	157 028	153 833
	229 898	229 560

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Marianne Andersson
Ordförande

Bjarne Andersen

Daniel Hallén

Linda Olsson

Bengt Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541265796

Dokument

ÅR 744000-0656 HSB Brf Kvarnen i Landskrona för
20240101-20241231
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-03-11 14:39:20 CET (+0100) av Kitt
Christiansen (KC)
Färdigställt 2025-03-16 16:41:53 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)
HSB Landskrona
kitt.christiansen@hsb.se
+46760049912

Signerare

Marianne Andersson (MA)
HSB Brf Kvarnen
marianne.anne5193@gmail.com
+46705695692



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE ANDERSSON"
Signerade 2025-03-11 14:44:25 CET (+0100)

Linda Martina Olsson (LMO)
HSB Brf Kvarnen
linda.olsson@landskrona.se
+46762389893



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Olsson"
Signerade 2025-03-12 11:51:00 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541265796

Bengt Persson (BP)
HSB Brf Kvarnen
bengt.persson@hsb.se
+46760049911



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT PERSSON"
Signerade 2025-03-14 11:29:29 CET (+0100)*

Daniel Hallen (DH)
HSB Brf Kvarnen
daniel.h@llen.se
+46700365000



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL HALLÉN"
Signerade 2025-03-13 15:03:22 CET (+0100)*

Bjarne Andersen (BA)
HSB Brf Kvarnen
bjarneoda@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJARNE ANDERSEN"
Signerade 2025-03-11 14:42:02 CET (+0100)*

Thaha Osman (TO)
BoRevision Sverige AB
thaha.osman@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-03-16 16:41:53 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen i Landskrona, org.nr. 744000-0656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-31--2024-12-31.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Kvarnen i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-31--2024-12-31 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, medelförvaltningen 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541266131

Dokument

Kvarnen Revisionsberättelse 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-03-11 14:40:32 CET (+0100) av Kitt Christiansen (KC)

Christiansen (KC)

Färdigställt 2025-03-16 16:41:41 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)

HSB Landskrona

kitt.christiansen@hsb.se

+46760049912

Signerare

Thaha Osman (TO)

HSB Brf Kvarnen

thaha.osman@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"*

Signerade 2025-03-16 16:41:41 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor