

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Kvarnberget
Org nr: 754600-0410





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kvarnberget får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till -5 260 632 kr.

Föreningen har sitt säte i Lysekils kommun.

Årets resultat visar ett underskott på 292 tkr men är 1 427 tkr högre jämfört med föregående år. Detta beror främst på minskade kostnader för underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 78%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 570% till 765%.

I resultatet ingår avskrivningar med 262 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -30 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronberget 1:183 Lysekils kommun. På fastigheten finns två byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är byggda 1960 och renoverade 1990. Fastighetens adress är Kvarnberget 1 och 2 i Lysekil.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam med Gallagher som försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	18
3 rum och kök	14

Total tomtarea	4 817 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 467 m ²

Årets taxeringsvärde	30 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 200 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Elleverans	LEVA
Hisservice	Schindlers Hiss AB
Kabel-TV	Tele2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 129 tkr och planerat underhåll för 636 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 720 tkr (292 kr/m²) per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret gjorts med 693 tkr (281 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är 693 tkr (281 kr/m²). Behållningen i underhållsfonden per 2024-12-31 uppgår till 890 488 kr (361 kr/m²). Utifrån gällande underhållsplan kommer den årliga avsättningen till underhållsfonden att behöva ses över och ökas på sikt.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering tvättstuga 2	2014
Fläktaggregat och kökskåpor	2015
Renovering fasad och skorsten	2018
Byte entrépartier	2019
Byte termostatter	2022
Ombyggnation undercentral	2023
Relining avloppsledningar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer VA/Sanitet	597 291
Installationer värme	20 234
Installationer låssystem	18 793

Planerat underhåll

	År
Byte tvättmaskin	2025
Byte värmepump	2025
Byte takpapp	2025
Byte värmepump	2025



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ringberg	Ordförande	2026
Anna Karlsson	Sekreterare	2026
Lars Martin Arendal	Vice ordförande	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Grundén	Suppleant	2026
Marianne Tollesby	Suppleant	2025
Åke Andreasson	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig		
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2025
Annika Nordberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jan Norén	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Inger Frankelöv	2025	
Lars-Erik Gotthard	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 839 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

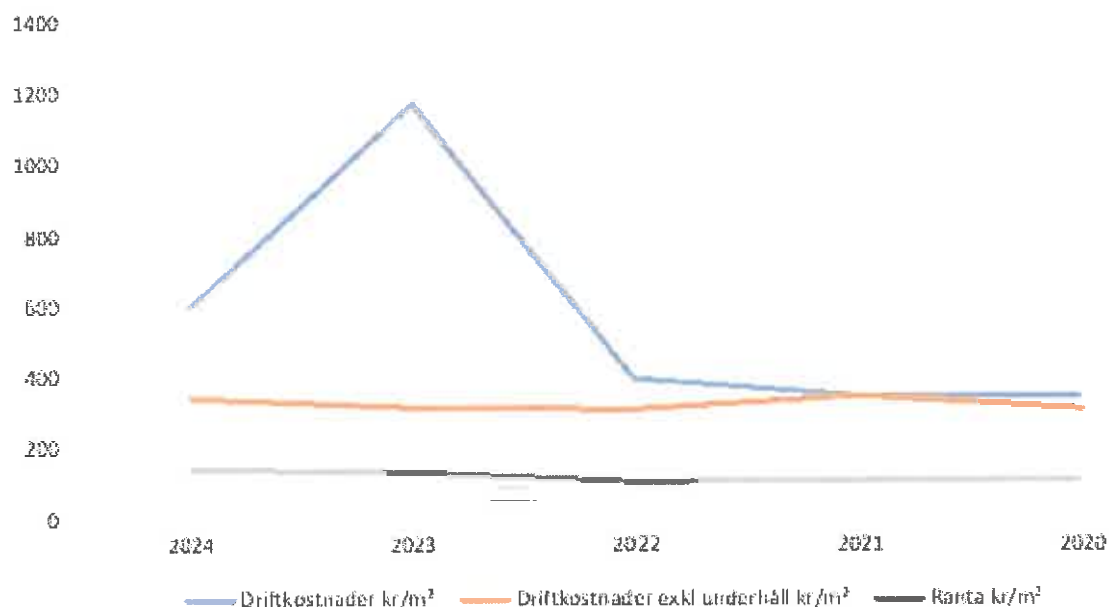


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 073	1 971	1 895	1 886	1 858
Resultat efter finansiella poster*	-292	-1 719	143	174	183
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-723	-2 019	105	437	196
Balansomslutning	13 574	14 045	15 805	15 698	15 529
Soliditet %*	5	7	17	16	15
Likviditet % inklusive låneomsättningar nästkommande år	78	220	90	-	-
Likviditet % exklusive låneomsättningar nästkommande år	765	570	908	855	798
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	99	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	839	799	768	764	753
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	332	307	298	339	300
Energikostnad kr/kvm*	179	169	167	165	153
Underhållsfond kr/kvm	361	338	961	924	802
Sparande kr/kvm*	246	265	249	177	215
Ränta kr/kvm	131	121	93	102	102
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 136	5 152	5 168	5 184	5 201
Räntekänslighet %*	6,1	6,4	6,7	6,8	6,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Årets förlust

Årets resultat visar ett underskott på 292 tkr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden kommer årsavgifterna att höjas med 6% vid ingången av 2025. Föreningen har ett sparande på 246 kr/kvm och det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen uppgår till 281 kr/kvm. Det är viktigt att föreningen eftersträvar ett positivt kassaflöde.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	122 825	833 806	1 698 287	-1 718 978
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 718 978	1 718 978
Reservering underhållsfond		693 000	-693 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-636 318	636 318	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-291 655
Vid årets slut	122 825	890 488	-77 373	-291 655

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 692
Årets resultat	-291 655
Årets fondreservering enligt stadgarna	-693 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	636 318
Summa	-369 028

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 369 028**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 072 662	1 975 785
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	11 392
Summa rörelseintäkter		2 072 722	1 987 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 459 042	-2 855 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 860	-320 074
Personalkostnader	Not 6	-44 218	-43 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-262 063	-262 063
Summa rörelsekostnader		-2 107 183	-3 481 068
Rörelseresultat		-34 461	-1 493 892
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	66 086	73 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-323 280	-299 434
Summa finansiella poster		-257 193	-225 086
Resultat efter finansiella poster		-291 655	-1 718 978
Årets resultat		-291 655	-1 718 978



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 221 126	11 483 190
Summa materiella anläggningstillgångar		11 221 126	11 483 190
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		11 281 126	11 543 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	15 838	15 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 536	70 441
Summa kortfristiga fordringar		185 374	85 932
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 107 299	2 415 833
Summa kassa och bank		2 107 299	2 415 833
Summa omsättningstillgångar		2 292 674	2 501 765
Summa tillgångar		13 573 800	14 044 954



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 825	122 825
Fond för yttre underhåll		890 488	833 806
Summa bundet eget kapital		1 013 313	956 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-77 374	1 698 287
Årets resultat		-291 655	-1 718 978
Summa fritt eget kapital		-369 028	-20 692
Summa eget kapital		644 284	935 939
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 000 000	11 970 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	11 970 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 670 000	740 000
Leverantörsskulder	Not 17	64 549	43 733
Skatteskulder	Not 18	3 941	5 469
Övriga skulder	Not 19	17 774	19 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	173 251	330 607
Summa kortfristiga skulder		2 929 515	1 139 015
Summa eget kapital och skulder		13 573 800	14 044 954



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-34 461	-1 493 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	262 063	262 063
	227 602	-1 231 828
Erhållen ränta	66 086	74 348
Erlagd ränta	-325 574	-307 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 886	-1 464 488
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-99 442	60 466
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-137 206	6 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-268 533	-1 397 801
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-308 533	-1 437 801
Likvida medel vid årets början	2 415 833	3 853 633
Likvida medel vid årets slut	2 107 299	2 415 833



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 069 316	1 970 796
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	1 434	4 989
Avgift andrahandsuthyrning	1 912	0
Summa nettoomsättning	2 072 662	1 975 785

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	11 332
Övriga rörelseintäkter	60	60
Summa övriga rörelseintäkter	60	11 392

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-636 318	-2 098 365
Reparationer	-129 006	-87 537
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 200	-63 560
Försäkringspremier	-47 619	-40 183
Kabel- och digital-TV	-36 128	-33 924
Återbäring från Riksbyggen	400	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 351	-13 129
Obligatoriska besiktningar	-20 404	-20 098
Snö- och halkbekämpning	-12 500	-12 507
Förbrukningsinventarier	-2 677	-5 243
Vatten	-137 796	-119 854
Fastighetsel	-48 898	-65 226
Uppvärmning	-253 906	-232 353
Sophantering och återvinning	-60 158	-60 157
Förvaltningsarvode drift	-3 481	-5 964
Summa driftskostnader	-1 459 042	-2 855 199



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-301 746	-283 268
Arvode, yrkesrevisorer	-20 546	-14 755
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 815	-9 345
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 464	-4 988
Representation	-510	-1 161
Kontorsmateriel	-3 162	-150
Medlems- och föreningsavgifter	-1 880	-1 880
Bankkostnader	-3 705	-3 701
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-341 860	-320 074

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-21 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-11 600	-13 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Sociala kostnader	-8 618	-9 132
Summa personalkostnader	-44 218	-43 732

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-262 063	-262 063
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-262 063	-262 063

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen ek. förening	0	1 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	165
Ränteintäkter från likviditetsplacering	65 761	72 701
Övriga ränteintäkter	325	282
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66 086	73 148



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-323 280	-299 416
Övriga räntekostnader	0	-18
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-323 280	-299 434

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 066 163	24 066 163
Mark	240 000	240 000
	24 306 163	24 306 163
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 306 163	24 306 163

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 822 973	-12 560 973
	-12 822 973	-12 560 973

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-262 000	-262 000
	-262 000	-262 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 084 973	-12 822 973
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	12 007 381	11 483 190
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	11 221 190	11 243 190
Mark	240 000	240 000

Taxeringsvärden

Bostäder	30 200 000	30 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	30 200 000	30 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 400 000</i>	<i>24 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 800 000</i>	<i>5 800 000</i>



Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening Bohus Älvsborg	60 000	60 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	60 000	60 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 838	15 491
Summa övriga fordringar	15 838	15 491

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 334	47 619
Förutbetalda driftkostnader	27 358	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 668	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 177	9 009
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	13 813
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 536	70 441

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	8 298	8 298
Bankmedel	2 019 956	2 204 195
Transaktionskonto	79 044	203 339
Summa kassa och bank	2 107 299	2 415 833

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 670 000	12 710 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 630 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 000 000	11 970 000



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-06-19	700 000,00	-700 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,39%	2025-03-28	0,00	700 000,00	0,00	700 000,00
SWEDBANK	1,28%	2025-05-23	2 010 000,00	0,00	40 000,00	1 970 000,00
SWEDBANK	4,35%	2026-02-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	1,72%	2027-02-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			12 710 000,00	0,00	40 000,00	12 670 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 470 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 700 000 kr och 1 970 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	64 549	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	43 733
Summa leverantörsskulder	64 549	43 733

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	3 941	5 469
Summa skatteskulder	3 941	5 469

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	17 774	19 206
Summa övriga skulder	17 774	19 206



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	44 261	46 555
Upplupna driftskostnader	0	11 477
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 684	0
Upplupna elkostnader	4 757	9 887
Upplupna vattenavgifter	11 811	20 635
Upplupna värmekostnader	31 379	68 296
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-76 359	173 756
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 251	330 607

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Håkan Ringberg

Anna Karlsson

Lars Martin Arendal

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Louise Ekström
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum i Skövde AB

Annika Nordberg
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557546975793

Dokument

Årsredovisning 241231 Kvarnberget

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-05-16 13:21:08 CEST (+0200) av Marie

Naeslund (MN)

Färdigställt 2025-05-19 17:21:02 CEST (+0200)

Initierare

Marie Naeslund (MN)

Riksbyggen

marie.naeslund@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Ringberg (HR)

krutbo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN RINGBERG"

Signerade 2025-05-16 14:30:42 CEST (+0200)

Anna Karlsson (AK)

annaclara.karlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA-CLARA MARGARETA KARLSSON"

Signerade 2025-05-17 14:13:30 CEST (+0200)

Lars Martin Arendal (LMA)

lars.m.arendal@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ARENDAL"

Signerade 2025-05-18 11:20:24 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)

anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"

Signerade 2025-05-19 14:37:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546975793

Annika Nordberg (AN)
nordberg.annika69@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Annika Nordberg"
Signerade 2025-05-19 14:40:37 CEST (+0200)*

Louise Ekström (LE)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2025-05-19 17:21:02 CEST (+0200)*

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 RBF Kvarnberget

Org.nr 754600-0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kvarnberget för räkenskapsår 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelsema på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kvarnberget för räkenskapsår 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt sätt.

Det registrerade revisionsbolagets 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde & Lysekil den dag som framgår av elektroniska underskrifter

RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Annika Nordberg
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karin Annika Nordberg

Förtroendevald revisor

Serienummer: 16ab795435ceb4[...]0ff19173c7cc0

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-19 15:12:03 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-05-19 15:22:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.