



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kvarnen i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 716404-3205 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solrosen 3		1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 731
7	garageplatser	105
15	p-platser	0
Totalt 46 objekt		1 836

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulla Birgitta Graveleij	Ordförande	2024-01-01	
Håkan Konnberg	Ledamot	2024-05-27	
Ann-Charlotte Olsson	Ledamot	2024-01-01	2024-01-09
Margita Larson	Ledamot	2024-01-01	
Anette Jörgensen	Ledamot	2024-01-01	
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Weronika Petersson	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Konnberg, Birgitta Graveleij, Weronica Peterson och Anette Jörgensen.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Jan Olof Graveleij, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-20.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Renovering av badrummens ytskikt
2003	Asfaltering av parkeringen
2005-2006	Uppförande av lusthus och nya planteringar på innergården
2008	Energideklaration Byte av låssystem
2009	Tilläggsisolering av vinden
2010	Målning av balkonger och garage
2011	Omläggning av tak Nya ytterdörrar
2012	Byte av insynsskydd mellan markytor Ny dörr och låssystem med taggar till sophuset
2013	Relining av avloppsstammar
2015	Byte till energisnåla armaturer i trapphus samt utemiljö Nya lägenhetsdörrar
2016	Byten av takfläktar Nya ytterdörrar på gårdshuset
2017	OVK-besiktning
2018	Installerat kodlås till entrédörrar (fyra stycken)
2019	Ombyggnad i gårdshuset inklusive fönsterbyte och uppgradering av ventilationen
2020	Fönsterbyte på hela fastigheten
2022	OVK Radonmätning Brandvarnare på alla våningsplan i alla uppgångar Ny asfaltering på innergård och parkering Värmeledning i mark
2023	Byte av termostater i alla lägenheter Byte av radiatorer som var ur funktion Systematisk brandskyddskontroll i fastigheten och gårdshuset Plantering av nya rönnar 3 st
2024	Underhåll av insynsskydd mellan tomterna och trä vid alla portar. Plantering av Ölandstok vid parkering

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

Årtal	Åtgärd
2026	Tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	105	263	210	215
Skuldsättning, kr/kvm	2 555	2 634	2 713	2 671	2 748
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 710	2 794	2 878	2 671	2 748
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	234	208	186	212	198
Årsavgifter, kr/kvm	933	893	842	826	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	94	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	888	917	897	845	816
Nettoomsättning, tkr	1 631	1 588	1 553	1 462	1 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	100	-38	33	221	201
Soliditet, %	26	24	24	25	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	558 400	0	0	558 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	754 894	0	70 968	825 862
S:a bundet eget kapital, kr	1 313 294	0	70 968	1 384 262
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	495 002	-38 371	-70 968	385 664
Årets resultat, kr	-38 371	38 371	99 690	99 690
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	456 631	0	28 722	485 354
S:a eget kapital, kr	1 769 925	0	99 690	1 869 616

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 149 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 032 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	456 631
Årets resultat, kr	99 690
Reservation till underhållsfond, kr	-149 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 032
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	485 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	485 353

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 631 064	1 587 736
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 631 064	1 587 736
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-887 581	-1 009 794
Underhåll enligt plan	Not 4	-78 033	-59 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 898	-220 539
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-66 827	-67 742
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 236	-171 522
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 380 574	-1 529 447
RÖRELSERESULTAT		250 490	58 289
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		107	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 907	-96 713
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-150 800	-96 660
ÅRETS RESULTAT		99 690	-38 371



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 269 070	6 428 306
Summa materiella anläggningstillgångar		6 269 070	6 428 306
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 269 570	6 428 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 268	0
Avräkningskonto HSB		886 569	755 317
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 939	2 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 657	74 466
Summa kortfristiga fordringar		953 433	832 662
Summa omsättningstillgångar		953 433	832 662
SUMMA TILLGÅNGAR		7 223 003	7 261 468

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	558 400	558 400
Fond för yttre underhåll	825 862	754 894
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 384 262	1 313 294
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	385 664	495 002
Årets resultat	99 690	-38 371
<i>Summa fritt eget kapital</i>	485 354	456 631
Summa eget kapital	1 869 616	1 769 925
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 369 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 850 119
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		3 322 149
Medlemmarnas inre fond	Not 13	279 690
Leverantörsskulder		93 253
Aktuell skatteskuld	Not 14	4 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	284 571
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 984 138
Summa skulder	5 353 388	5 491 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 223 003	7 261 468



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	250 490	58 289
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	159 236	171 522
Övriga poster	0	0
	409 726	229 811
Erhållen ränta	107	53
Erlagd ränta	-149 293	-96 868
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	260 540	132 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 481	40 355
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	804 715	-187 661
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 075 736	-14 310
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-944 484	-145 204
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-944 484	-145 204
ÅRETS KASSAFLÖDE	131 252	-159 514
Likvida medel vid årets början	755 317	914 831
Likvida medel vid årets slut	886 569	755 317
	131 252	-159 514

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 614 468	1 545 004
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 900	30 800
Avsatt till inre fond	-21 996	-21 996
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 433	3 676
Övriga fakturerade kostnader	3 268	28 156
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	2 096
	1 631 064	1 587 736

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-53 286	-235 455
El	-48 734	-50 280
Uppvärmning	-275 979	-244 083
Vatten	-104 594	-87 394
Renhållning	-21 929	-58 789
TV, bredband, iptelefoni	-72 428	-71 096
Förvaltningskostnader	-238 325	-195 531
Försäkringar	-22 346	-22 997
Fastighetsskatt	-40 960	-39 976
Övriga driftskostnader	-9 002	-4 194
	-887 581	-1 009 794

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-7 255
Underhåll installationer	0	-43 314
Underhåll huskropp utvändigt	-43 633	0
Underhåll tak	0	-9 281
Underhåll övrigt	-34 400	0
	-78 033	-59 850

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 625	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-144 415	-137 460
Kostnader överlåtelse och panter	-1 433	-3 675
Föreningsverksamhet	-284	-328
Kontorsutrustning och -material	0	-995
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 045	-6 090
Konsulter	0	-22 044
Förbrukningsinventarier	-799	-14 029
Medlemsavgifter HSB	-15 520	-14 212
Stämma och styrelse	-7 777	-10 206
	-188 898	-220 539

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 200	-55 200
Övriga arvoden	-1 000	-800
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-10 627	-8 742
	-66 827	-67 742
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-159 236	-171 522
	-159 236	-171 522



2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2098

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 277 644

9 277 644

Ingående anskaffningsvärde mark

160 000

160 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

9 437 644

9 437 644

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 009 338

-2 837 816

Årets avskrivningar byggnader

-159 236

-171 522

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 168 574

-3 009 338

Utgående redovisat värde

6 269 070

6 428 306

Redovisade värden byggnader

6 109 070

6 268 306

Redovisade värden mark

160 000

160 000

Fastighetsbeteckning: Solrosen 3**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1978

12 800 000

3 677 000

16 477 000

16 477 000

Lokaler

1978

79 000

105 000

184 000

184 000

12 879 000

3 782 000

16 661 000

16 661 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

5 029 000

5 029 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

5 029 000

5 029 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 939

2 879

2 939

2 879

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

25 824

24 836

Förutbetalad kabel-TV och bredband

18 912

18 862

Upplupen intäkt el, värme, vatten

0

15 248

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 921

15 520

60 657

74 466

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2025-09-30	1 656 000	36 000
Stadshypotek AB	3,19%	2025-06-01	777 869	20 204
Stadshypotek AB	4,38%	2026-09-30	488 750	5 000
Stadshypotek AB	3,90%	2025-03-03	841 280	42 000
Stadshypotek AB	5,14%	2026-09-30	927 500	42 000
			4 691 399	145 204
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 369 250
Nästa års amortering av långfristig skuld				47 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 275 149
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 322 149
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				580 816
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 965 379
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	260 582	246 811
Avsättning	21 996	21 996
Uttag	-2 888	-8 224
	279 690	260 582

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 110	3 665
Slutskatteskuld föregående år	364	0
	4 474	3 665

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	63 515	55 164
Upplupna räntekostnader	7 634	6 020
Upplupen revision	14 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	179 595	181 388
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 827	0
	284 571	254 072

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anette Jörgensen	 Håkan Konnberg	 Margita Larson
..... Nathalie Åhlund	 Ulla Birgitta Graveleij	 Weronika Petersson

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

Johnny Wittenberg Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvarnen i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borgholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Wittenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kvarnen i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA BIRGITTA GRAVELEIJ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 14:40:12



ANETTE JÖRGENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 16:05:43



MARGITA LARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 13:42:05



NATHALIE ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:49:49



WERONIKA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:31:45



HÅKAN KONNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:09:26



JOHNNY WITTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:13:22



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:30:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kvarnen i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHNNY WITTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:12:19



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:29:56



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.