



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kvarnen i Varberg

MEDLEM I HSB



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.

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg
Org.nr 749600-0592

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31,
föreningens 59:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens bostadshus innehar föreningen med äganderätt.

Föreningens fastigheter Ryttern 7 och Ryttern 8 i Varberg bebyggdes åren 1964-1965. På fastigheterna finns 5 st bostadshus med 17 uppgångar med adresserna Bandholtzgatan 29-39

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8	st	1	rok	281	m ²
		35	st	2	rok	2 117,5	m ²
		65	st	3	rok	5 001	m ²
		9	st	4	rok	894	m ²
		6	st	5	rok	669	m ²
		123	st			8 962,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	2	st			245	m ²
Garage	Hyresrätt	42	st				
P-platser	Hyresrätt	58	st				
		102	st				
Totalt		225	st			9 207,5	m ²



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

• Fönsterbyte	1993
• Nya balkonger och miljöhus	1994
• Stambyte och nya badrum	2001
• Nya garageportar	2002
• Takrenovering och nya takpannor	2003
• Renovering av trapphus och nya lägenhetsdörrar	2005
• Föreningslokal, övernattningsrum och hobbylokal	2006
• Motionslokal	2007
• Renovering av tvättstugor	2009
• Entrédörrar	2013
• Uteplatser yttermiljö, belysning	2015
• Fasadrenovering	2016
• Stamrenovering (rörinfodring)	2017/2018
• Delvis åtgärder av källarbelysning i källarna	2018
• Rörinfodring av huvudledning utomhus	2019
• Rensning av ventilationskanaler A och B huset	2021
• Parkering ombyggd och försedd med ladduttag	2022
• Byte av samtliga låscylikrar i föreningen	2023

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Inpasseringssystem entrépartier
- Spolning avloppsstammar
- OVK

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året.

Under 2025 planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte Spolcisterner

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja med 8% från och med 2025-01-01.

Utöver årsavgiften tillkommer avgift för informationsöverföringsbelopp.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 366 505 kr. Under året har föreningen amorterat 776 644 kr.

Upplysning förlust:

Föreningen har ett negativt årets resultat. Under de senaste åren har föreningen genomfört större underhållsåtgärder. För att klara åtaganden som räntor, amortering samt underhåll av föreningens byggnader har föreningen höjt årsavgiften.

Däremot har föreningen ett positivt balanserat resultat. Årets resultat är även ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, ESF
- Höråsens plantskola
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- Anticimex
- Securitas
- Great Security

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 167 medlemmar. Under året har det tillkommit 2 nya medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 169 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lars-Anders Kvint	ordförande
Thomas Larsson	vice ordförande
Ola Hansson	sekreterare
Katrin Honkonen	ledamot
Bo Olsson	ledamot
Anders Rudén	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Anders Kvint, Ola Hansson och Thomas Larsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Anders Kvint, Ola Hansson, Bo Olsson och Thomas Larsson, två i förening.

Vicevårdsuppgifter har skötts av HSB kontoret i Varberg.

Revisor har varit Julia Ragnarsson med Bodil Garhed som suppleant, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Lars-Anders Kvint med Ola Hansson.

Valberedning har varit Lisbeth Cederholm, sammankallande, och Monica Rudén.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	6 704	6 612	5 948	5 929	5 823
Resultat efter finansiella poster, tkr	-258	170	220	278	119
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	698	681	622		
Skuldsättning kr/kvm	2 972	3 057	3 141		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 053	3 140	3 227		
Sparande per kvm	130	133	148		
Räntekänslighet, %	4,4	4,6	5,2		
Energikostnad per kvm	191	171	163		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	94		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	809 615	0	1 928 510	2 102 481	170 474
Avsättning underhåll 2024			401 000	-401 000	
Ianspråk yttre underhåll 2024			-375 733	375 733	
Överföring till balanserat resultat				170 474	-170 474
Årets resultat					-258 338
Belopp vid årets slut	809 615	0	1 953 777	2 155 510	-258 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 155 510
Årets resultat	-258 338
Till stämmans förfogande	1 897 172

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	1 897 172
	1 897 172

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 703 981	6 611 831
Summa rörelsens intäkter		6 703 981	6 611 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 690 043	-4 569 658
Periodiskt underhåll		-375 733	-89 215
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 775	-56 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-175 681	-161 629
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 078 575	-969 490
Summa rörelsens kostnader		-6 377 807	-5 846 891
Rörelseresultat		326 174	764 940
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 383	25 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 896	-620 325
Summa finansiella poster		-584 513	-594 466
Resultat efter finansiella poster		-258 338	170 474
Årets resultat		-258 338	170 474
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-258 338	170 474
Reservering till fond för yttre underhåll		-401 000	-401 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		375 733	89 215
Resultat efter fondförändring		-283 605	-141 312

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	28 073 281	27 278 761
Mark		423 400	423 400
Markanläggningar	Not 7	3 572 869	3 809 684
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	25 625	460 492
		<u>32 095 175</u>	<u>31 972 338</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 095 675</u>	<u>31 972 838</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 237	201
Avräkningskonto HSB Göta		1 269 311	2 495 463
Övriga fordringar	Not 10	104 143	96 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	356 094	273 514
		<u>1 744 785</u>	<u>2 865 684</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		2 345	2 282
		<u>2 345</u>	<u>2 282</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 747 130</u>	<u>2 867 966</u>
Summa tillgångar		<u>33 842 805</u>	<u>34 840 804</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	809 615	809 615
Fond för yttre underhåll	1 953 777	1 928 510
	<u>2 763 392</u>	<u>2 738 125</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 155 510	2 010 303
Årets resultat	-258 338	170 474
	<u>1 897 172</u>	<u>2 180 777</u>
Summa eget kapital	<u>4 660 564</u>	<u>4 918 902</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 23 980 761	24 861 505
	<u>23 980 761</u>	<u>24 861 505</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 385 744	3 281 644
Leverantörsskulder	572 428	626 445
Skatteskulder	17 854	12 811
Fond för inre underhåll	359 465	346 260
Övriga skulder	Not 13 17 680	10 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 848 309	783 081
	<u>5 201 480</u>	<u>5 060 397</u>
Summa skulder	<u>29 182 241</u>	<u>29 921 902</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>33 842 805</u>	<u>34 840 804</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-258 338	170 474
Avskrivningar	1 078 575	969 490
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	820 237	1 139 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 253	-59 706
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	36 984	-839 860
Kassaflöde från löpande verksamhet	751 968	240 398
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 201 413	3 906 914
Investeringar i markanläggningar	0	-4 046 499
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 201 413	-139 585
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-776 644	-776 644
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-776 644	-776 644
Årets kassaflöde	-1 226 089	-675 831
Likvida medel vid årets början *)	2 497 745	3 173 576
Likvida medel vid årets slut *)	1 271 656	2 497 745

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Markanläggning	6,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder

Hyror

Elintäkter

Övriga intäkter

Bruttoomsättning

Avsatt till inre fond

5 873 652

367 920

34 465

447 442

6 723 479

-19 498

6 703 981

5 758 440

366 132

3 583

503 174

6 631 329

-19 498

6 611 831

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvård

Reparationer

El

Uppvärmning

Vatten

Sophämtning

Kabel-TV, internet

Övriga avgifter

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förvaltningsarvoden

Övriga driftskostnader

1 174 257

316 116

193 982

977 279

585 174

218 349

370 619

193 959

229 120

376 353

54 835

4 690 043

1 297 038

200 076

197 637

895 090

477 892

236 903

372 227

185 935

224 077

347 424

135 359

4 569 658

Not 3

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

Medlemsavgifter

15 375

42 400

57 775

14 500

42 400

56 900

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	97 121	102 500
	Revisorsarvode	8 004	8 000
	Löner och andra ersättningar	0	26 850
	Sociala kostnader	24 956	24 279
		<u>130 081</u>	<u>161 629</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	45 600	0
		<u>45 600</u>	<u>0</u>
	Totalt	175 681	161 629
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	841 760	732 675
	Markanläggningar	236 815	236 815
		<u>1 078 575</u>	<u>969 490</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 247 311	45 247 311
Årets investeringar	1 636 280	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 883 591	45 247 311
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 968 550	-17 235 875
Årets avskrivningar	-841 760	-732 675
Utgående avskrivningar	-18 810 310	-17 968 550
Utgående bokfört värde	28 073 281	27 278 761
Taxeringsvärde för Ryttern 7 & 8		
Byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	913 000	913 000
	88 913 000	88 913 000
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	1 950 000	1 950 000
	43 950 000	43 950 000
Taxeringsvärde totalt	132 863 000	132 863 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 046 499	0
Årets investeringar	0	4 046 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 046 499	4 046 499
Ingående ackumulerade avskrivningar	-236 815	0
Årets avskrivningar	-236 815	-236 815
Utgående avskrivningar	-473 630	-236 815
Bokfört värde	3 572 869	3 809 684
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	460 492	4 367 406
Årets investering	1 201 413	-3 906 914
Omfört till byggnad	-1 636 280	0
Utgående anskaffningsvärde	25 625	460 492
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	104 143	96 506
	104 143	96 506
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	356 094	273 514
	356 094	273 514

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	31770114	1,25%	2031-01-10	6 825 000	75 000
SBAB	31931703	1,00%	2026-03-13	1 295 200	100 000
SBAB	32467210	3,87%	2027-11-12	1 322 260	60 000
SBAB	32811280	3,88%	2029-11-12	3 820 000	80 000
SBAB	32817122	3,52%	2026-11-12	3 449 532	72 240
Stadshypotek AB	221169	1,19%	2025-09-30	2 667 080	2 667 080
Stadshypotek AB	221170	1,41%	2028-09-30	4 611 000	0
Stadshypotek AB	228594	3,95%	2027-04-30	720 000	120 000
Stadshypotek AB	228595	3,94%	2027-04-30	151 433	151 424
Stadshypotek AB	232285	2,80%	2026-09-01	2 505 000	60 000
				27 366 505	3 385 744

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 980 761

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

23 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld

3 385 744

3 281 644

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 776 000 kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

29 862 652

29 862 652

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt

4 977

854

Övriga kortfristiga skulder

12 703

9 301

17 680

10 155

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

21 748

23 601

Övriga upplupna kostnader

276 829

228 396

Förutbetalda hyror och avgifter

549 732

531 084

848 309

783 081

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Rudén	Bo Olsson	Katrin Honkonen
Lars-Anders Kvint	Ola Hansson	Thomas Larsson

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

Julia Ragnarsson Av föreningen vald revisor	Magnus Emilsson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg, org.nr. 749600-0592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 räkenskaper. 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Julia Ragnarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS-ANDERS KVINT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:47:54



THOMAS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:20:25



ANDERS RUDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:29:27



OLA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:02:50



KATRIN HONKONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 05:47:52



BO OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:19:07



JULIA RAGNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 22:09:03



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:55:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JULIA RAGNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 22:10:33



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:55:31



HSB - där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE OCH DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF KVARNEN

HSB bostadsrättsförening Kvarnen kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: Måndagen den 2:a juni 2025 kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

24.1 Förslag från styrelsen: Införa kameraövervakning i miljöhusen. Detta grundar sig i att miljöhusen idag missbrukas då bland annat grovsopor slängs som inte är tillåtet. Detta medför extra kostnader för föreningen.

Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen