



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kvarnen i Alingsås

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 716447-6462 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarnberget 2	1987-10-23	1989
Kvarnberget 3	1987-10-23	1989

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 369
1	garageplatser	0
1	Övrig lokalyta	893
Totalt 50 objekt		5 262

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 11 st 2 rok, 18 st 3 rok, 15 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Alingsås Kvarnberget GA:1	G:A	716447-5290	33%	Parkeringsdäck, Gästparkering, Kvartersgård, Lek-och grönytor, Gång och cykelvägar samt ytterbelysning med stolpar, Ledningar och armaturer, Brandväg, Vatten-och avloppsledningar, Dagvattensystem bestående av utjämningsmagasin mm, Elledningar, Kabel tv-och teleledningar

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ted Lindblom	Ordförande	2012-05-04	
Rune Evald Lindstrand	Ledamot	2011-05-06	2025-05-26
Thomas Magnerik	Ledamot	2024-07-02	
Kenneth Albinsson	Ledamot	2024-07-02	
Bengt-Göran Kullner	Ledamot	2022-05-05	
Elisabeth Agorastos	Ledamot	2019-07-04	
Margareta Källberg	Ledamot	2016-05-25	
Carl Hallén	Ledamot	2013-04-26	
Rasmus Hane	Suppleant	2024-07-02	2025-05-26
Per Anders Benjaminsson	Suppleant	2024-07-02	
Søren Haahr Vad	Suppleant	2024-07-02	
Rasmus Hane	Ledamot	2025-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Agorastos, Kenneth Albinsson, Carl Hallén, Margareta Källberg och Thomas Magnerik samt suppleant Per-Anders Benjaminsson (suppleant Sören Vaad flyttade vid årsskiftet).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Magnerik, Ted Lindblom, Elisabeth Agorastos och Carl Hallén.

Revisorer har varit: Emma Dalenhag med Susanne Fendell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Georg Agorastos (sammankallande) och Monica Magnerik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-25. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-29. På extrastämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 2024-09-20.

Under året har Brf Kvarnen gjort en ny bedömning av byggnadens värde. Genomgången visar att de omständigheter som tidigare motiverade en nedskrivning inte längre kvarstår. I enlighet med K2-regelverket har därför en återföring av nedskrivningen gjorts. Återföringen har påverkat årets resultat positivt med **13 841 433 kr**.

Inför räkenskapsåret början höjdes avgifterna med 2 % för att främst möta fortsatt ökade gemensamma driftskostnader. Under räkenskapsåret var sedan avgifterna oförändrade och uppgick i genomsnitt till 852 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjs avgifterna åter med 2 % och därutöver höjs även TV- och bredbandsavgiften med 25 kr per månad. Avgiftshöjningen om två procent görs mot bakgrund av högre förväntade drifts- och underhållskostnader, medan TV- och bredbandshöjningen på 25 kronor i månaden görs i linje med en stegvis anpassning av denna avgift till att motsvara kostnaden per lägenhet. Efter höjningen uppgår därmed avgifterna till i genomsnitt 869 kr/m² respektive 150 kr per månad i TV- och bredbandsavgift.

Under räkenskapsåret togs enhälliga beslut om att anta ändringar av föreningens stadgar med utgångspunkt från 2023 års HSB normalstadgar på en extrastämma den 29 januari samt vid föreningens ordinarie årsstämma den 25 april.

Vidare har periodiskt/planerat underhåll gjorts i bägge fastigheterna. Den årliga kontrollen av frånluftsvärmepumpar har genomförts i samtliga lägenheter och utbyte har skett med tre stycken medan några har reparerats. Därutöver har den planerade investeringen i nya plåtfasader genomförts på bägge kortsidorna av fastigheten Kvarnbacken 42. I samband med denna investering genomfördes omläggning av anslutande tak på fastighetens båda kortsidor.

I enlighet med allmänna råd (SRVFS 2004:3) om allmänt systematiskt brandskyddsarbete och 2 kap. 2§ lag om skydd mot olyckor har föreningen kontinuerligt genomfört kontroller och översyn av brandsäkerheten i bägge fastigheterna samt gett brandskyddsinformation till boende.

Föreningen kommer även framgent att prioritera brandskyddsarbete och ändamålsenligt underhåll av föreningens fastigheter. Investeringar i nya plåtfasader på bägge kortsidorna av fastigheten Kvarnbacken 52 samt omläggning av anslutande tak planeras att ske under 2026. Det bidrar till att föreningens fastigheter utgör ett fortsatt attraktivt bostadsområde, som står sig väl även i konkurrensen med många nybyggda bostadsområden. Det är angeläget att föreningen fortsatt håller denna höga profil.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Samtliga terrasser har lagts om under en tioårsperiod från 2010.

Hydrofobering av tegelsidor gjordes på bägge fastigheterna 2010, då även bägge paneler ommålades efter utbyte av skadad panel.

Bägge hissarna har totalreoverats under 2020 och 2021.

Ommålning och utbyte av skadad panel har skett på bägge fastigheternas sydsida med terrasser respektive norrsida under 2020-2024. Investering i nya plåtfasader på bägge kortsidorna av fastigheten Kvarnbacken 42 samt omläggning av

anslutande tak genomfördes under 2025. Laddstationer för el- och hybridbilar installerades på ca en tredjedel av föreningens garageplatser under 2023 .

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

Under den närmaste femårsperioden planeras byte till plåtfasad på kortsidorna av fastigheten Kvarnbacken 52 samt omläggning av anslutande tak. Vidare övervägs omläggning av båda fastigheternas övriga tak i slutet av perioden.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	337	333	317	333	296
Skuldsättning, kr/kvm	4 955	5 050	5 079	5 250	5 326
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 968	6 083	6 117	6 323	6 415
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	18	19	14	11	10
Årsavgifter, kr/kvm	868	851	824	787	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	780	764	736	715	685
Nettoomsättning, tkr	4 102	4 019	3 869	3 761	3 603
Resultat efter finansiella poster, tkr	14 183	1 042	367	502	347
Soliditet, %	54	39	37	36	35

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	10 374 950	0	0	10 374 950
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 864 018	0	0	1 864 018
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 714 588	0	273 216	2 987 804
S:a bundet eget kapital, kr	14 953 556	0	273 216	15 226 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 159 967	1 042 247	-273 216	1 928 997
Årets resultat, kr	1 042 247	-1 042 247	14 183 670	14 183 670
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 202 214	0	13 910 454	16 112 667
S:a eget kapital, kr	17 155 770	0	14 183 670	31 339 439

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 050 000 kr samt ianspråktagande skett med 776 784 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	2 202 214
Årets resultat, kr	14 183 699
Reservation till underhållsfond, kr	-1 050 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	776 784
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 112 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 112 697

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 102 103	4 019 169
Summa Rörelseintäkter		4 102 103	4 019 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 263 112	-1 725 750
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 364	-87 680
Personalkostnader	Not 5	-122 803	-121 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	13 189 099	-467 055
Summa Rörelsekostnader		10 740 820	-2 402 133
Rörelseresultat		14 842 923	1 617 036
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 494	146 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 718	-721 328
Summa Finansiella poster		-659 224	-574 789
Resultat efter finansiella poster		14 183 699	1 042 247
Resultat före skatt		14 183 699	1 042 247
Årets resultat		14 183 699	1 042 247

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	52 645 927	38 431 828
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 645 927	38 431 828

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		52 646 427	38 432 328
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Färdiga varor och handelsvaror		1	1
<i>Summa Varulager m.m.</i>		1	1

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		488	6 877
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 813 954	972 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	286 992	293 275
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 101 434	1 272 358

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 500 000	4 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	4 700 000

Summa Omsättningstillgångar		5 601 435	5 972 359
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		58 247 862	44 404 687
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 238 968	12 238 968
Fond för yttre underhåll	2 987 804	2 714 588
Summa Bundet eget kapital	15 226 772	14 953 556

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 928 997	1 159 967
Årets resultat	Not 11 14 183 699	1 042 247
Summa Fritt eget kapital	16 112 697	2 202 214

Summa Eget kapital

31 339 469 17 155 770

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 20 800 000	24 375 000
Summa Långfristiga skulder	20 800 000	24 375 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 275 000	2 200 000
Leverantörsskulder	Not 13 418 181	265 448
Skatteskulder	Not 14 5 851	7 475
Övriga kortfristiga skulder	0	4 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 409 362	396 038
Summa Kortfristiga skulder	6 108 393	2 873 917

Summa Skulder

26 908 393 27 248 917

Summa Eget kapital och skulder

58 247 862 44 404 687

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14 842 923	1 617 036
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-13 189 099	467 055
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	-13 189 099	467 055
Erhållen ränta	126 136	118 192
Erlagd ränta	-762 581	-715 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 017 379	1 486 564
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 245	-125 844
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	157 340	173 354
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	150 095	47 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 167 474	1 534 073
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 025 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 025 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-150 000
Årets kassaflöde	-357 526	1 384 073
Likvida medel vid årets början	5 658 779	4 274 705
Likvida medel vid årets slut	5 301 252	5 658 779

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

Beskattning

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	14832 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 720 828	3 647 868
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	72 000	72 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	241 200	241 200
	Hyror övrigt	31 694	50 650
	Övriga primära intäkter	36 381	7 451
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 102 103	4 019 169
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 102 103	4 019 169

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-979 750	-961 682
	Reparationer	-194 682	-217 903
	Planerat underhåll	-776 784	-240 931
	El	-93 496	-102 513
	Fastighetsförsäkring	-29 944	-23 802
	Kabel-TV och bredband	-105 703	-100 679
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-82 752	-78 240
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 263 112	-1 725 750
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-539	0
	Administrationskostnader	-15 452	-36 565
	Extern revision	-13 875	-13 375
	Konsultkostnader	0	-7 288
	Medlemsavgifter	-23 400	-23 400
	Föreningsverksamhet	0	-3 443
	Övriga förvaltningskostnader	-9 098	-3 609
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 364	-87 680
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-97 550	-94 900
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 420
	Sociala avgifter	-20 253	-19 329
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-122 803	-121 649

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	13 841 433	0
	Avskrivningar på byggnader	-637 889	-452 610
	Avskrivning på markanläggning	-14 445	-14 445
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	13 189 099	-467 055
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 384 922	65 384 922
	Ingående anskaffningsvärde mark	297 000	297 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	144 453	144 453
	Årets investeringar	1 025 000	0
	Nedskrivningar	-15 654 000	-15 654 000
	Återföring av tidigare nedskrivning	15 654 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	66 851 375	50 172 375
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 740 547	-11 273 492
	Årets avskrivningar	-652 334	-467 055
	Omklassificeringar	-1 812 567	0
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 205 448	-11 740 547
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 645 927	38 431 828
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 200 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	71 200 000	63 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 685 000	52 685 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	52 685 000	52 685 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 801 252	958 779
	Övriga fordringar	12 702	13 427
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 813 954	972 206
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	7 705	28 347
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 287	264 928
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	286 992	293 275
Not 11	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	14 183 699	1 042 247
	<i>Summa Årets resultat</i>	14 183 699	1 042 247

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,28%	2026-09-01	2 275 000	100 000
Stadshypotek	1,90%	2030-06-01	2 000 000	0
Stadshypotek	1,15%	2026-06-01	3 000 000	0
Stadshypotek	2,00%	2031-06-01	4 500 000	0
Stadshypotek	3,18%	2030-06-01	1 500 000	0
Stadshypotek	3,79%	2027-09-01	1 000 000	0
Stadshypotek	4,27%	2028-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek	4,31%	2033-09-01	2 000 000	0
Stadshypotek	3,94%	2028-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek	3,90%	2032-06-01	3 000 000	0
Stadshypotek	3,83%	2029-06-01	2 000 000	0
Stadshypotek	2,77%	2027-09-01	300 000	0
			26 075 000	100 000

Långfristig del	20 800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 275 000
Kortfristig del	5 275 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	9 500 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	418 181	265 448
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	418 181	265 448

Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	5 851	7 475
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 851	7 475

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	358 266	345 173
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	39 386	37 249
	Övriga upplupna kostnader	11 710	13 616
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	409 362	396 038

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-02-24.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Alingsås, org.nr. 716447-6462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Alingsås för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Alingsås för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emma Dalenahg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kvarnen i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Ted Bertil Valdemar Lindblom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 10:47:38



Rasmus Hane

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 19:50:35



Thomas Magnerik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:10:07



Elisabeth Agorastos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:10:35



Kenneth Per-Olof Albinson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:25:44



Margareta Källberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 20:33:43



Bengt Göran Kullner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 17:06:42



Carl Hallén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:55:36



Emma Dalenhag

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 12:45:31



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:03:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kvarnen i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Emma Dalenhag

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 12:33:56



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:03:07



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.