



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Kvarndalen i Motala

Org nr 724000-0518

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 45:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Motala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1976 på fastigheterna Kvarndalen 1 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Kvarngatan 17-21 A-B och 23 A-C.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 38 bostäder med en sammanlagd yta av 2 814 kvm. Medelytan för bostäder är ca 74 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	2	96
2 rum	12	780
3 rum	22	1 738
4 rum	2	200
<b>Lägenheter bostadsrätt</b>	<b>38</b>	<b>2 814</b>
Garage	16	
Parkeringsplatser	18	



## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Kent Öreteg, ordförande  
Lotta Blom, vice ordförande  
Elisabeth Hättström, sekreterare  
Angelica Willén, ledamot  
Philip Angeli, ledamot  
Peter Bring, ledamot  
Lotta Svensson, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lotta Blom och Philip Angeli.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Elisabeth Hättström, Lotta Blom, Angelica Willén och Kent Öreteg två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Peter Bring.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 47 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 3 stycken överlåtelser skett.

### Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har följande kurser gåtts

Förvaltningsråd, Kent Elisabeth och Lotta.

Fråga juristen, Kent, Elisabeth och Lotta.

Nytta fakturasystem, Kent, Elisabeth och Lotta.

Förvaltningsråd, Kent, Elisabeth, Peter, Lotta och Philip.

Förenkla styrelsearbetet med digitala verktyg, Kent, Elisabeth, Lotta och Peter.

UH-plan online, Kent, Elisabeth, Lotta och Philip.

Planera för en lyckad föreningsstämma, Kent, Elisabeth, Lotta, Peter och Anita.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020..

### Revisorer

Revisorer har varit Eva Larsén och revisorssuppleant Mikael Ljungqvist valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Lotta Blom

Ersättare: Elisabeth Hättström

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Anita Carlsson och Annelie Lindgren.



## KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Annica Lövgren och Anita Carlsson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Urgrävning och uppäckning av boden vid 23 C. Omläggning av alla tak och byte av stuprännor. Samt omläggning av gräsmattor på framsidan av hus 23. Ny asfalt vid delar av hus 23.

### Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2019	Dränering av gavel vid 23A Allmänt underhåll.
2018	Asfaltering av parkering, ny kantsten. Byte av brunn på parkering. Yttränering på baksidan av hus 23. Byte till eldrivna garageportar
2017	Byte av panel på garage och bodar, även målning av garage och bodar. Byte av vindskivor på garagen. Målning av källargavel.
2016	Byte av plasttak och fasadskivor, färdigställande av betongrenovering av balkongerna och målningsarbete. Byte ytterdörrar.
2014	Löpande underhåll och ny kantsten vid fyrkanten
2013	Ny mur vid källarentré

### Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren är: Målning av korridor källaren. Målning av trappor och delar av loftgångar. Genomgång av bräder i trappräcken. Målning av dörrar och sockel på bodarna på gården.

### Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen, teknisk skötsel och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Kent Öreteg varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och lägenheterna är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Bredbandsbolaget.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.



## Ekonomi

### Årsavgifter

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 5%. Årsavgifterna (exklusive värme) för bostäder uppgår till i genomsnitt 545 kr/kvm. Garagehyran oförändrad och p-platser höjdes med 10 kr /månad. Årsavgifterna för 2021 är oförändrade.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 7 752 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 425 455 kr. Under året har föreningen amorterat 79 368 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev 402 518 kr.

### Övrigt

De uthyrda förråden till Brf Kvarnstenen höjs med indexreglering.

Under året har vi haft en trädgårdsansvarig som utfört mycket gott arbete med att hålla ordning i vår utemiljö. Föreningen tackar för ett väl utfört arbete. Vi tackar också alla som hjälpt till på våra jobbdagar och med snöröjning. Jobbdagarna är även en bra aktivitet för social samvaro även om det 2020 blev corona anpassat.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 627	1 562	1 544	1 539	1 455
Rörelseresultat (tkr)	527	336	23	330	-292
Resultat efter finansiella poster (tkr)	403	199	-117	166	-516
Balansomslutning (tkr)	9 888	9 530	9 792	9 619	9 705
Fond för yttre underhåll (tkr)	175	61	0	213	232
Soliditet (%)	19%	16%	13%	15%	13%

### Definitioner av nyckeltalen:

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	280 000	0	61 122	966 488	198 777	1 506 387
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	198 777	-198 777	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			210 000	-210 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-95 906	95 906		
Årets resultat					402 518	
Belopp vid årets utgång	280 000	0	175 216	1 051 170	402 518	1 908 905

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	1 165 265
Disposition ur Fond för yttre underhåll	95 906
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-210 000
Årets resultat	402 518
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>1 453 689</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	1 453 689
-------------------------	-----------

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 626 794	1 561 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	337 905	10 558
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 964 699</b>	<b>1 572 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-952 006	-676 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 306	-145 510
Underhåll enligt plan	Not 6	-95 906	-145 878
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-71 507	-89 322
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-185 454	-179 118
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 438 179</b>	<b>-1 236 004</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>526 520</b>	<b>336 231</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 376	3 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 378	-141 319
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 002</b>	<b>-137 454</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>402 518</b>	<b>198 777</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	402 518	198 777
Reservering till fond för yttre underhåll	-210 000	-207 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	95 906	145 878
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>288 424</b>	<b>137 655</b>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	8 520 507	7 945 742
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 520 507</b>	<b>7 947 867</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

<b>8 521 007</b>	<b>7 948 367</b>
------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 183	0
Kundfordringar		5 109	1 020
Avräkningskonto HSB		794 520	490 204
Övriga kortfristiga fordringar		3 583	31 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	62 260	58 489
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>866 655</b>	<b>581 348</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Summa omsättningstillgångar

<b>1 366 655</b>	<b>1 581 348</b>
------------------	------------------

### Summa tillgångar

<b>9 887 662</b>	<b>9 529 715</b>
------------------	------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser		280 000	280 000
Fond för yttre underhåll		175 216	61 122
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>455 216</b>	<b>341 122</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 051 170	966 488
Årets resultat		402 518	198 777
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 453 689</b>	<b>1 165 265</b>

### Summa eget kapital

Not 14      **1 908 905**      **1 506 387**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 486 087	7 431 211
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 486 087</b>	<b>7 431 211</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		3 939 368	73 612
Medlemmarnas inre fond	Not 16	276 157	275 419
Leverantörsskulder		85 249	48 676
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 916	1 940
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	26 237	32 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	161 744	159 541
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 492 671</b>	<b>592 117</b>

### Summa skulder

**7 978 758**      **8 023 328**

### Summa eget kapital och skulder

**9 887 662**      **9 529 715**





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	402 518	198 777
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	185 454	179 118
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>587 972</u>	<u>377 895</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 009	-8 828
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	34 797	-382 102
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>641 779</b></u>	<u><b>-13 035</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-758 094	-2 125
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-758 094</b></u>	<u><b>-2 125</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-79 368	-79 368
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-79 368</b></u>	<u><b>-79 368</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-195 683</b>	<b>-94 528</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 490 204</b>	<b>1 584 732</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 294 521</b>	<b>1 490 204</b>

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



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 077 159 kr.

### Lån

Av föreningens lån förfaller 3 901 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 528 239	1 460 364
	Hysesintäkt garage och bilplatser	84 160	82 370
	Hysesintäkt övrigt	14 556	14 316
	Avsatt till inre fond	-51 660	-51 660
	Övriga intäkter i verksamheten	45 144	45 144
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 355	11 143
		<b>1 626 794</b>	<b>1 561 677</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	323 421	0
	Bonus	7 752	7 772
	Övrigt	6 732	2 786
		<b>337 905</b>	<b>10 558</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-361 443	-65 518
	El	-75 611	-87 701
	Vatten	-62 063	-61 199
	Renhållning	-55 354	-50 069
	Bevakningskostnader	-74 939	-70 439
	TV, bredband, iptelefoni	-35 117	-34 308
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-179 337	-179 208
	Försäkringar	-37 482	-35 698
	Fastighetsskatt	-58 872	-56 896
	Övriga driftskostnader	-11 789	-35 139
		<b>-952 006</b>	<b>-676 175</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-9 800	-9 438
	Förvaltningskostnader	-82 457	-79 515
	Kostnader överlåtelse och pant	-4 968	-10 904
	Föreningsverksamhet	-8 044	-8 803
	Kontorsutrustning och -material	0	-748
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-500	0
	Förbrukningsinventarier	-12 057	-12 904
	Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	Stämma och styrelse	-280	-7 999
		<b>-133 306</b>	<b>-145 510</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-95 906	-145 878
		<b>-95 906</b>	<b>-145 878</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode till styrelsen	-53 550	-62 668
	Övriga arvoden	-3 990	-11 190
	Revisionsarvode	-2 551	-2 551
	Sociala avgifter	-8 216	-10 013
	Utbildning	-3 200	-2 900
		<b>-71 507</b>	<b>-89 322</b>
<b>Not 8</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-185 454	-179 118
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-185 454</b>	<b>-179 118</b>

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2095

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 150 176	10 150 176
Omklassificering	760 219	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-105 658	0
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	421 000	421 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 225 737</b>	<b>10 571 176</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 625 434	-2 446 316
Årets försäljning, utrangering byggnad	105 658	0
Årets avskrivningar byggnader	-185 454	-179 118
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 705 230</b>	<b>-2 625 434</b>

**Utgående bokfört värde 8 520 507 7 945 742**

Bokförda värden byggnader 8 099 507 7 524 742  
Bokförda värden mark 421 000 421 000

**Fastighetsbeteckning:** Kvarndalen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1976	16 600 000	4 923 000	21 523 000	21 523 000
Lokaler	1976	214 000	243 000	457 000	457 000
		<b>16 814 000</b>	<b>5 166 000</b>	<b>21 980 000</b>	<b>21 980 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 125	0
Årets Investering	758 094	2 125
Omklassificering till Byggnader & Mark	-760 219	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>2 125</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	40 474	37 482
Upplupna ränteintäkter	292	417
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 494	20 590
	<b>62 260</b>	<b>58 489</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Placeringskonto	500 000	1 000 000
	<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>

<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	280 000	0	61 122	966 488	198 777
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	198 777	-198 777
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			210 000	-210 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-95 906	95 906	
Årets Resultat					402 518
Belopp vid årets utgång	280 000	0	175 216	1 051 170	402 518

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,45%	2023-12-30	1 397 760	15 360
Stadshypotek		1,52%	2021-01-05	576 000	6 000
Stadshypotek		1,77%	2021-12-30	3 325 000	35 000
Stadshypotek		1,90%	2022-12-30	1 398 400	15 200
Stadshypotek		1,82%	2023-03-01	728 295	7 808
				7 425 455	79 368

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 486 087**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 317 472  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 028 615

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 8 348 000 8 348 000  
**Summa ställda säkerheter** 8 348 000 8 348 000

<b>Not 16 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	275 419	257 557
Avsättning	51 660	51 660
Uttag	-50 922	-33 797
	276 157	275 419

<b>Not 17 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	3 916	1 940
	3 916	1 940

<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	18 021	22 916
Arbetsgivaravgifter	8 216	10 013
	26 237	32 929





Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 497	16 095
Förutbetalda årsavgifter och hyror	136 141	133 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 106	9 806
	<b>161 744</b>	<b>159 541</b>

Motala 15/3 2021

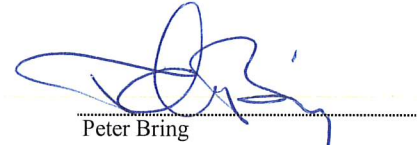
  
 \_\_\_\_\_  
 Angelica Willén

  
 \_\_\_\_\_  
 Lotta Blom

  
 \_\_\_\_\_  
 Elisabeth Hättström

  
 \_\_\_\_\_  
 Kent Öretg

  
 \_\_\_\_\_  
 Lotta Svensson

  
 \_\_\_\_\_  
 Peter Bring

  
 \_\_\_\_\_  
 Philip Angel

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-22

  
 \_\_\_\_\_

Eva Larsén  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 \_\_\_\_\_

Josefine Wiebe  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarndalen i Motala, org.nr. 724000-0518

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarndalen i Motala för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Kvarndalen i Motala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Motala den 22/3 2021



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Larsén  
Av föreningen vald revisor