



# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kvarnstenen i Motala

Org nr 716402-5301

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 44:a 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 1977 på fastigheterna Kvarnstenen 1 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Kvarngatan 3-7 A-C och 11-15 A-C.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 70 bostäder med en sammanlagd yta av 5 892 kvm. Medelytan för bostäder är ca 84 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	20	1 440
3 rum	34	2 788
4 rum	16	1 664
<b>Lägenheter bostadsrätt</b>	<b>70</b>	<b>5 892</b>
Garage	36	
P-platser	44	

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en föreningslokal.



## Medlemsinformation

### Styrelse

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

Håkan Eriksson, ordförande  
Seppo Sulinko, vice ordförande  
Mai Gustafsson, sekreterare  
Lennart Börs, ledamot  
Bo Johansson, ledamot  
Johan Kjellin, HSB ledamot  
Daniel Pettersson, styrelsesuppleant  
Tobias Tornfjäll, styrelsesuppleant  
Peter Bengtsson, styrelsesuppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Håkan Eriksson, Mai Gustafsson, Bo Johansson och Lennart Börs.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Håkan Eriksson och Seppo Sulinko två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Håkan Eriksson.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 97 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelse skett.

### Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har styrelsen och vicevärden deltagit i ca 10 olika utbildningsaktiviteter under året. Med ca 3 deltagare per aktivitet.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020.

### Revisorer

Revisorer har varit Birgitta Nilsson och Virve Pasanen som revisorssuppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

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

Ordinarie: Håkan Eriksson

Ersättare: Seppo Sulinko

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Åke Skild och Gunilla Kjellander.

### KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Ingrid Eklund och Ingela Johansson



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Radonmätning, byte till ledlampor utomhus och några fler ytterbelysningar.

### Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Rengöring av ventilationskanaler. Ny dimmerförsedd belysning i Kvarnen.
2018	Besiktning målning, åtgärder efter besiktning, montering av nummerskyltar garage
2017	Målning av cykelförråd, OVK-besiktning
2016	Montering av solpaneler hus nr 5 och 11, målning av träpaneler.

### 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: En del räcken på loftgångar behöver bytas. Riktning av staket i tomtgräns och behandling av staketet ska upphandlas och genomföras 2021. Under 2021 kommer vi även undersöka hur omfattande framtida stambyten behöver vara.

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Wetteren Trädgård & Fastighetsservice.

Under verksamhetsåret har Jan Widarsson varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Boxer. Föreningen är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telenor.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 466 kr/kvm. Årsavgifterna är oförändrade 2020. Garage och p-platser har varit 300 respektive 100 kr/mån.



## Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 4 608 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

## Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 103 580 kr. Under året har föreningen amorterat 89 720 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år.

## Årets resultat

Årets resultat blev 1 057 819 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 378	3 538	3 452	3 442	3 367
Rörelseresultat (tkr)	1 142	1 192	880	1 152	-504
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 058	1 072	719	965	-708
Balansomslutning (tkr)	18 990	17 889	16 976	16 308	15 493
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 633	1 267	1 008	897	556
Soliditet (%)	56%	54%	50%	48%	45%

### 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	736 400	0	1 267 293	6 577 475	1 071 662	9 652 829
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	1 071 662	-1 071 662	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			422 000	-422 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-56 250	56 250		
Årets resultat					1 057 819	
Belopp vid årets utgång	736 400	0	1 633 043	7 283 387	1 057 819	10 710 649

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

Balanserat resultat	7 649 136
Disposition ur Fond för yttre underhåll	56 250
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-422 000
Årets resultat	<u>1 057 819</u>
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>8 341 206</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

8 341 206

Balanseras i ny räkning

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

RESULTATRÄKNING	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 378 114	3 537 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 962	7 716
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 395 076</b>	<b>3 545 383</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 410 116	-1 586 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 350	-242 307
Underhåll enligt plan	Not 6	-56 250	-93 485
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-211 478	-168 669
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-317 658	-263 159
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 252 852</b>	<b>-2 353 747</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 142 224</b>	<b>1 191 636</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 665	17 667
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 070	-137 641
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 405</b>	<b>-119 974</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 057 819</b>	<b>1 071 662</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 057 819	1 071 662
Reservering till fond för yttre underhåll	-422 000	-353 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	56 250	93 485
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>692 069</b>	<b>812 147</b>

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

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	10 781 318	11 098 976
	10 781 318	11 098 976

**Summa materiella anläggningstillgångar**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	500	500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

10 781 818	11 099 476
10 781 818	11 099 476

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

0                      5 113

Avräkningskonto HSB

1 118 238                1 189 760

Övriga kortfristiga fordringar

6 162                      19 106

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	83 956	75 529
	1 208 356	1 289 508

**Summa kortfristiga fordringar**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	7 000 000	5 500 000
	7 000 000	5 500 000

**Summa kortfristiga placeringar**

**Summa omsättningstillgångar**

8 208 356	6 789 508
8 208 356	6 789 508

**Summa tillgångar**

18 990 174	17 888 984
18 990 174	17 888 984

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser		736 400	736 400
Fond för yttre underhåll		1 633 043	1 267 293
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 369 443</b>	<b>2 003 693</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 283 387	6 577 475
Årets resultat		1 057 819	1 071 662
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 341 206</b>	<b>7 649 136</b>

### Summa eget kapital

Not 13 **10 710 649** **9 652 829**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 013 860	7 103 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 013 860</b>	<b>7 103 580</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		89 720	89 720
Medlemmarnas inre fond	Not 15	480 058	414 841
Leverantörsskulder		288 711	257 579
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 403	3 763
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	37 593	35 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	362 179	331 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 265 665</b>	<b>1 132 574</b>

### Summa skulder

**8 279 525** **8 236 154**

### Summa eget kapital och skulder

**18 990 174** **17 888 984**





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 057 819	1 071 662
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	317 658	263 159
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 375 477</u>	<u>1 334 821</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 630	11 860
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	133 090	-68 636
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 518 198</u>	<u>1 278 045</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-89 720	-89 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-89 720</u>	<u>-89 720</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 428 478</b>	<b>1 188 325</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 689 760</b>	<b>5 501 435</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 118 238</b>	<b>6 689 760</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 1,9% 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 anspråkstagande 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 8 160 428 kr.

### Lån

Av föreningens lån förfaller inga 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.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 748 156	2 748 156
	Hysesintäkt garage och bilplatser	163 600	165 700
	Årsavgift el	555 240	708 687
	Avsatt till inre fond	-99 993	-99 993
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 111	15 117
		<u>3 378 114</u>	<u>3 537 667</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	12 354	4 500
	Bonus	4 608	3 216
		<u>16 962</u>	<u>7 716</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-57 805	-102 732
	El	-566 605	-713 931
	Vatten	-95 630	-99 893
	Renhållning	-124 130	-106 740
	TV, bredband, iptelefoni	-3 300	-3 300
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-375 846	-378 730
	Försäkringar	-68 773	-65 504
	Fastighetsskatt	-110 000	-106 360
	Övriga driftskostnader	-8 028	-8 937
		<u>-1 410 116</u>	<u>-1 586 128</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-9 925	-9 438
	Förvaltningskostnader	-137 694	-130 659
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 512	-12 324
	Föreningsverksamhet	-14 504	-17 224
	Kontorsutrustning och -material	-1 975	-2 481
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 648	-5 128
	Förbrukningsinventarier	-11 990	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
	Stämma och styrelse	-1 305	-8 764
	Arrende, hyra, leasing	-31 797	-28 289
		<u>-257 350</u>	<u>-242 307</u>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-56 250	-93 485
		<u>-56 250</u>	<u>-93 485</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode till styrelsen	-105 775	-59 525
	Vicevärdarvode	-65 004	-65 004
	Övriga arvoden	-14 680	-19 900
	Revisionsarvode	-2 500	-2 000
	Sociala avgifter	-23 519	-21 740
	Utbildning	0	-500
		<u>-211 478</u>	<u>-168 669</u>
<b>Not 8</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-317 658	-263 159
	Summa avskrivningar	<u>-317 658</u>	<u>-263 159</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2097

**Akkumulerade anskaffningsvärden**  
 Ingående anskaffningsvärde byggnader 16 950 282 16 950 282  
 Ingående anskaffningsvärde mark 778 793 778 793  
 Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 17 729 075 17 729 075

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
 Ingående avskrivningar byggnader -6 630 099 -6 366 940  
 Årets avskrivningar byggnader -317 658 -263 159  
 Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -6 947 757 -6 630 099

Utgående bokfört värde 10 781 318 11 098 976

Bokförda värden byggnader 10 002 525 10 320 183  
 Bokförda värden mark 778 793 778 793

Fastighetsbeteckning: Kvarnstenen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	34 000 000	10 200 000	44 200 000	44 200 000
Lokaler		414 000	583 000	997 000	997 000
		<u>34 414 000</u>	<u>10 783 000</u>	<u>45 197 000</u>	<u>45 197 000</u>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	74 263	68 773
	Upplupna ränteintäkter	4 083	2 292
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 610	4 464
		<u>83 956</u>	<u>75 529</u>

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
	Placeringskonto	7 000 000	5 500 000
		<u>7 000 000</u>	<u>5 500 000</u>

Not 13	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	736 400	0	1 267 293	6 577 475	1 071 662
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 071 662	-1 071 662
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			422 000	-422 000	
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-56 250	56 250	
	Årets Resultat					1 057 819
	Belopp vid årets utgång	736 400	0	1 633 043	7 283 387	1 057 819

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,71%	2024-04-30	2 063 302	22 068
Stadshypotek		1,56%	2025-04-30	2 720 850	29 100
Stadshypotek		1,93%	2023-06-01	2 319 428	38 552
				<b>7 103 580</b>	<b>89 720</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 013 860**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 358 880  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 654 980

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	13 530 000	13 530 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 530 000</b>	<b>13 530 000</b>

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	414 841	446 269
Avsättning	99 993	99 993
Uttag	-34 776	-131 421
	<b>480 058</b>	<b>414 841</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	7 403	3 763
	<b>7 403</b>	<b>3 763</b>

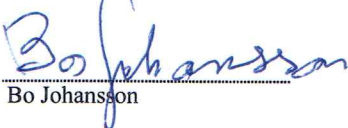
**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

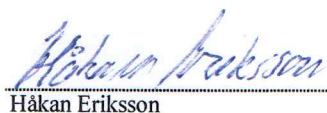
Personalens källskatt	25 263	23 351
Arbetsgivaravgifter	12 330	12 187
	<b>37 593</b>	<b>35 538</b>

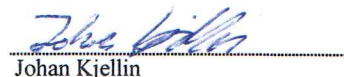
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	19 000	0
Upplupna sociala avgifter	2 113	0
Upplupna räntekostnader	12 954	13 460
Förutbetalda årsavgifter och hyror	318 006	307 867
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 106	9 806
	<b>362 179</b>	<b>331 133</b>

Motala 15/3 2021

  
Bo Johansson

  
Håkan Eriksson

  
Johan Kjellin

  
Lennart Böörs

  
May Gustafsson

  
Seppo Sulinko

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-22



Birgitta Nilsson  
Revisor vald av föreningsstämman



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnstenen i Motala, org.nr. 716402-5301

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnstenen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Kvarnstenen 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 15/3 2021



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Birgitta Nilsson  
Av föreningen vald revisor