



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Kvarnstenen i Motala

Org nr 716402-5301

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Föreningens 43:a verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2019

### 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:

Nils Snygg, ordförande  
 Jan Widarsson, vice ordförande  
 Mai Gustafsson, sekreterare  
 Bo Johansson, ledamot  
 Johan Yxne, ledamot  
 Johan Kjellin, HSB ledamot  
 Seppo Sulinko, styrelsesuppleant  
 Lennart Börs, styrelsesuppleant  
 Daniel Pettersson, styrelsesuppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Nils Snygg och Jan Widarsson samt suppleanterna Daniel Pettersson och Lennart Börs.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Nils Snygg och Jan Widarsson två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Nils Snygg.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 96 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 8 stycken överlåtelser skett.

### Kurser och konferenser

Nils Snygg	HSB stämma, förvaltarträff
Jan Widarsson	Förvaltarträff
Håkan Eriksson	Kurs Valberedning
Åke Skild	Kurs Valberedning
Gunilla Kjellander	Kurs Valberedning

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2019.

### 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: Nils Snygg

Ersättare: Jan Widarsson

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Håkan Eriksson, Åke Skild och Gunilla Kjellander.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: rengöring av vent-kanaler, byte av belysning i Kvarnen, dimmerförsedd och energibesparande.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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 2019.

Underhåll de närmaste åren: Radonmätning

### Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Jan Widarsson varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

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

### 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.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 3 216 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 193 300 kr. Under året har föreningen amorterat 89 720 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 80 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev 1 071 662 kr.



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 538	3 452	3 442	3 367	3 314
Rörelseresultat (tkr)	1 192	880	1 152	-504	1 055
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 072	719	965	-708	850
Balansomslutning (tkr)	17 889	16 976	16 308	15 493	16 172
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 267	1 008	897	556	2 070
Soliditet (%)	54%	50%	48%	45%	47%

**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**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	736 400	0	1 007 778	6 118 486	718 504	8 581 168
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	718 504	-718 504	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			353 000	-353 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-93 485	93 485		
Årets resultat					1 071 662	
Belopp vid årets utgång	736 400	0	1 267 293	6 577 475	1 071 662	9 652 829

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

Balanserat resultat	6 836 990
Disposition ur Fond för yttre underhåll	93 485
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-353 000
Årets resultat	1 071 662
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>7 649 137</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

7 649 137

Balanseras i ny räkning

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 537 667	3 451 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 716	12 406
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 545 383</b>	<b>3 464 271</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-1 586 128	-1 564 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 307	-261 022
Underhåll enligt plan	Not 6	-93 485	-231 788
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-168 669	-185 802
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-263 159	-341 862
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 353 747</b>	<b>-2 584 526</b>

**Rörelseresultat****1 191 636**      **879 745****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 667	8 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 641	-169 649
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 974</b>	<b>-161 241</b>

**Årets resultat****1 071 662**      **718 504****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		1 071 662	718 504
Reservering till fond för yttre underhåll		-353 000	-343 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		93 485	231 788
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>812 147</b>	<b>607 292</b>

**Balansräkning** 2019-12-31      2018-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 11 098 976      11 362 135*Summa materiella anläggningstillgångar* 11 098 976      11 362 135*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500      500*Summa finansiella anläggningstillgångar* 500      500**Summa anläggningstillgångar** 11 099 476      11 362 635**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

5 113      0

Avräkningskonto HSB

1 189 760      1 001 435

Aktuell skattefordran

Not 11 0      3 227

Övriga kortfristiga fordringar

19 106      37 535

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 75 529      70 846*Summa kortfristiga fordringar* 1 289 508      1 113 043*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 5 500 000      4 500 000*Summa kortfristiga placeringar* 5 500 000      4 500 000**Summa omsättningstillgångar** 6 789 508      5 613 043**Summa tillgångar** 17 888 984      16 975 678

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		736 400	736 400
Fond för yttre underhåll		1 267 293	1 007 778
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 003 693</b>	<b>1 744 178</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		6 577 475	6 118 486
Årets resultat		1 071 662	718 504
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 649 137</b>	<b>6 836 990</b>

**Summa eget kapital**Not 14 **9 652 830** **8 581 168****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 103 580	7 193 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 103 580</b>	<b>7 193 300</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		89 720	89 720
Medlemmarnas inre fond	Not 16	414 841	446 269
Leverantörsskulder		257 579	326 125
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 763	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	35 538	44 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	331 133	294 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 132 574</b>	<b>1 201 210</b>

**Summa skulder****8 236 154** **8 394 510****Summa eget kapital och skulder****17 888 984** **16 975 678**



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 071 662	718 504
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	263 159	341 862
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 334 821</u>	<u>1 060 366</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 860	-12 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-68 636	39 312
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>1 278 045</u>	<u>1 087 015</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-89 720	-89 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-89 720</u>	<u>-89 720</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 188 325</b>	<b>997 295</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 501 435</b>	<b>4 504 140</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 689 760</b>	<b>5 501 435</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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,6% 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 inlämningsstämmande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

2 749 950 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	2 748 156	2 748 156
	Hysesintäkt garage och bilplatser	165 700	168 084
	Årsavgift konsumtionsavgift el	708 687	625 342
	Avsatt till inre fond	-99 993	-99 993
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 117	10 276
		<b>3 537 667</b>	<b>3 451 865</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Bonus	3 216	1 881
	Övrigt	4 500	10 525
		<b>7 716</b>	<b>12 406</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-102 732	-62 647
	El	-713 931	-754 572
	Vatten	-99 893	-88 005
	Renhållning	-106 740	-105 673
	TV, bredband, iptelefoni	-3 300	-3 300
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-378 730	-352 639
	Försäkringar	-65 504	-64 256
	Fastighetsskatt	-106 360	-99 370
	Övriga driftskostnader	-8 937	-33 591
		<b>-1 586 128</b>	<b>-1 564 052</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 438	-9 938
	Förvaltningskostnader	-130 659	-126 467
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 324	-15 667
	Föreningsverksamhet	-17 224	-14 728
	Kontorsutrustning och -material	-2 481	-4 190
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 128	-4 904
	Förbrukningsinventarier	0	-4 747
	Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
	Stämma och styrelse	-8 764	-9 628
	Arrende, hyra, leasing	-28 289	-42 753
		<b>-242 307</b>	<b>-261 022</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-93 485	-231 788
		<b>-93 485</b>	<b>-231 788</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-59 525	-75 500
	Vicevärdsarvode	-65 004	-65 004
	Övriga arvoden	-19 900	-14 500
	Revisionsarvode	-2 000	-2 500
	Sociala avgifter	-21 740	-28 298
	Utbildning	-500	0
		<b>-168 669</b>	<b>-185 802</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-263 159	-341 862
		<b>-263 159</b>	<b>-341 862</b>



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2097				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 950 282	16 950 282			
	Ingående anskaffningsvärde mark	778 793	778 793			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 729 075</b>	<b>17 729 075</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 366 940	-6 025 078			
	Årets avskrivningar byggnader	-263 159	-341 862			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 630 099</b>	<b>-6 366 940</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11 098 976</b>	<b>11 362 135</b>			
	Bokförda värden byggnader	10 320 183	10 583 342			
	Bokförda värden mark	778 793	778 793			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Kvarnstenen 1					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1978	34 000 000	10 200 000	44 200 000	32 800 000
	Lokaler		414 000	583 000	997 000	578 000
			<b>34 414 000</b>	<b>10 783 000</b>	<b>45 197 000</b>	<b>33 378 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB			500	500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran			0	3 227	3 227
				<b>0</b>	<b>3 227</b>	<b>3 227</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			68 773	65 504	65 504
	Upplupna ränteintäkter			2 292	938	938
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			4 464	4 404	4 404
				<b>75 529</b>	<b>70 846</b>	<b>70 846</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Placeringskonto HSB			5 500 000	4 500 000	4 500 000
				<b>5 500 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Not 14</b>	<b>Eget kapital</b>					
		<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	736 400	0	1 007 778	6 118 486	718 504
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	718 504	-718 504
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			353 000	-353 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-93 485	93 485	
	Årets Resultat					1 071 662
	Belopp vid årets utgång	<b>736 400</b>	<b>0</b>	<b>1 267 293</b>	<b>6 577 475</b>	<b>1 071 662</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,93%	2023-06-01	2 357 980	38 552
Stadshypotek		1,71%	2024-04-30	2 085 370	22 068
Stadshypotek		1,65%	2020-04-30	2 749 950	29 100
				<b>7 193 300</b>	<b>89 720</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 103 580**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 358 880  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 744 700

**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 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	446 269	490 304
Avsättning	99 993	99 993
Uttag	-131 421	-144 028
	<b>414 841</b>	<b>446 269</b>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

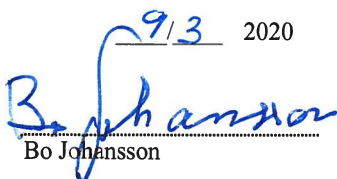
Årets beräknade skatteskuld	3 763	0
	<b>3 763</b>	<b>0</b>

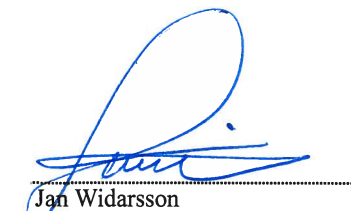
**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	23 351	27 133
Arbetsgivaravgifter	12 187	17 345
	<b>35 538</b>	<b>44 478</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

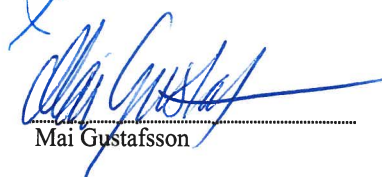
Upplupna räntekostnader	13 460	18 871
Förutbetalda årsavgifter och hyror	307 867	266 241
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 806	9 506
	<b>331 133</b>	<b>294 618</b>

9.13 2020  
  
 Bo Johansson

  
 Jan Widarsson


  
 Johan Kjellin

  
 Johan Yxne

  
 Mai Gustafsson

  
 Nils Snygg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-16

  
 Birgitta Nilsson  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Niclas Wärenfeldt  
 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 2019.

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 2019 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Kvarnstenen i Motala för räkenskapsåret 2019 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 fortlopande 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 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 16/3 2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Birgitta Nilsson  
Av föreningen vald revisor