



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg

Org.nr 749600-0592

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31,
föreningens 55:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens bostadshus innehar föreningen med äganderätt.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8 st	1 rok	281 m ²
		35 st	2 rok	2 117,5 m ²
		65 st	3 rok	5 001 m ²
		9 st	4 rok	894 m ²
		6 st	5 rok	669 m ²
		123 st		8 962,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	2 st		245 m ²
		42 st		
		60 st		
		104 st		
Totalt		227 st		9 207,5 m ²



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

- | | |
|---|-----------|
| • Fönsterbyte | 1993 |
| • Nya balkonger och miljöhus | 1994 |
| • Stambyte och nya badrum | 2001 |
| • Nya garageportar | 2002 |
| • Takrenovering och nya takpannor | 2003 |
| • Renovering av trapphus och nya lägenhetsdörrar | 2005 |
| • Föreningslokal, övernattningsrum och hobbylokal | 2006 |
| • Motionslokal | 2007 |
| • Renovering av tvättstugor | 2009 |
| • Entrédörrar | 2013 |
| • Uteplatser yttermiljö, belysning | 2015 |
| • Fasadrenovering | 2016 |
| • Stamrenovering (rörinfodring) | 2017/2018 |
| • Delvis åtgärder av källarbelysning i källarna | 2018 |
| • Rörinfodring av huvudledning utomhus | 2019 |

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Rensning av ventilationskanaler A och B huset

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Åtgärder av parkeringsplatser.

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 500 000 kr reserverats för 2021 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Framtida underhåll

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 2 735 000 kr, där målning och byte av tvättmaskiner är den stora delen år 2026.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte från och med 2020-01-01. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 575 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifter med 1,5 % fr o m 2021-01-01. Efter detta uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 584 kr/m².

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 574 275 kr. Under året har föreningen amorterat 723 368 kr. *l*



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, ESF
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- Skötselavtal, Höråsens plantskola
- Anticimex

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 155 st medlemmar. Under året har det tillkommit 6 st nya medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 161 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit Bonus från HSB Göta. Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lars-Anders Kvint	ordförande
Ellinor Karlsson	vice ordförande
Ola Hansson	sekreterare
Kenneth Rehn	ledamot
Bo Olsson	ledamot
Simon Georgsson	ledamot
Thomas Ekberg	HSB-ledamot till och med 2020-12-07

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Lars-Anders Kvint, samt ledamöterna Ola Hansson och Simon Georgsson.


Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

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

Vicevärdsuppgifter har skötts av HSB kontoret i Varberg.

Revisor har varit Lennart Lindman med Oscar Johansson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsed av HSB Riksförbund.

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

Valberedning har varit Lisbeth Cederholm, sammankallande och Monica Rudén. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, tkr	5 823	5 837	5 730	5 564	5 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	119	78	429	183	109
Balansomslutning, tkr	32 557	32 804	33 448	34 418	32 162
Eget kapital, tkr	4 251	4 132	4 053	3 624	3 441
Taxeringsvärde, tkr	113 376	113 376	88 815	88 815	88 815
- varav byggnad, tkr	76 036	76 036	62 753	62 753	62 753
Underhållsfond tkr	1 330	1 059	439	51	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	575	575	564	564	542
Bankskuld kr/m ²	2 964	2 965	3 043	3 122	2 975
	54	54	55	63	59
Räntekostnader kr/m ²					

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	809 615	0	1 059 436	2 184 270	78 370
Avsättning underhåll 2020			800 000	-800 000	
Ianspråk yttre underhåll 2020			-529 284	529 284	
Överföring till balanserat resultat				78 370	-78 370
Årets resultat					118 896
Belopp vid årets slut	809 615	0	1 330 152	1 991 924	118 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 991 924
Årets resultat	<u>118 896</u>
Till stämmans förfogande	2 110 820

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>2 110 820</u>
	2 110 820

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 330 152 kr.

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



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 822 793	5 836 857
Summa rörelsens intäkter		5 822 793	5 836 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 792 409	-3 649 268
Periodiskt underhåll	Not 3	-529 284	-718 983
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 650	-56 075
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-118 946	-107 754
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-732 675	-732 675
Summa rörelsens kostnader		-5 226 964	-5 264 755
Rörelseresultat		595 829	572 102
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 563	3 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 496	-497 431
Summa finansiella poster		-476 933	-493 733
Årets resultat		118 896	78 370
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		118 896	78 370
Reservering till fond för yttre underhåll		-800 000	-800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		529 284	718 983
Resultat efter fondförändring		-151 820	-2 647

**Balansräkning****2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 7	29 476 786	30 209 461
Mark			423 400	423 400
			<u>29 900 186</u>	<u>30 632 861</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 29 900 686 30 633 361

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			901	4 780
Avräkningskonto HSB Göta			890 761	1 098 183
Övriga fordringar		Not 9	48 010	41 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	214 054	23 332
			<u>1 153 726</u>	<u>1 167 988</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar Not 11 1 500 000 1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank 2 218 2 218
2 218 2 218

Summa omsättningstillgångar 2 655 943 2 170 206

Summa tillgångar**32 556 629** **32 803 567** _R

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

809 615

809 615

Fond för yttre underhåll

1 330 152

1 059 436

2 139 7671 869 051*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 991 923

2 184 270

Årets resultat

118 896

78 370

2 110 8192 262 639

Summa eget kapital

4 250 5864 131 690**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

15 586 71726 574 275

15 586 717

26 574 275

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

10 987 558

723 368

Leverantörsskulder

851 022

427 456

Skatteskulder

15 934

11 137

Fond för inre underhåll

317 610

307 600

Övriga skulder

Not 13

5 723

8 740

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

541 479619 301

12 719 326

2 097 602

Summa skulder

28 306 04328 671 877**Summa eget kapital och skulder****32 556 629****32 803 567** ^{sk}

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Ombyggnader	2,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	5 158 164	5 158 044
	Årsavgifter, bostäder	
	271 395	294 900
	Hyror	
	816	816
	Elintäkter	
	411 916	402 596
	Övriga intäkter	
	5 842 291	5 856 356
	Bruttoomsättning	
	-19 498	-19 498
	Avsatt till inre fond	
	5 822 793	5 836 857
Not 2	Driftskostnader	
	961 587	1 032 004
	Fastighetsskötsel och lokalvård	
	204 314	195 528
	Reparationer	
	107 598	110 687
	El	
	820 540	809 909
	Uppvärmning	
	446 182	372 294
	Vatten	
	180 391	154 550
	Sophämtning	
	319 020	329 519
	Kabel-TV, internet	
	156 939	77 788
	Övriga avgifter	
	207 928	203 131
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	
	317 904	304 024
	Förvaltningsarvoden	
	70 006	59 835
	Övriga driftskostnader	
	3 792 409	3 649 268
Not 3	Periodiskt underhåll	
	529 284	718 983
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	
	529 284	718 983
Not 4	Övriga externa kostnader	
	11 250	13 675
	Extern revisor - BoRevision	
	42 400	42 400
	Medlemsavgifter	
	53 650	56 075



Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	70 500	59 000
	Vicevärdsarvode	0	1 600
	Revisorsarvode	7 500	7 000
	Löner och andra ersättningar	25 000	27 200
	Sociala kostnader	15 946	12 954
		<u>118 946</u>	<u>107 754</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	732 675	732 675
		<u>732 675</u>	<u>732 675</u> ^{kr}



Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 247 311	45 247 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 247 311	45 247 311

Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 037 850	-14 305 175
Årets avskrivningar	-732 675	-732 675
Utgående avskrivningar	-15 770 525	-15 037 850

Utgående bokfört värde **29 476 786** **30 209 461**

Taxeringsvärde för Ryttern 7 & 8

Byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
Byggnad - lokaler	1 036 000	1 036 000
	76 036 000	76 036 000

Mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	2 340 000	2 340 000
	37 340 000	37 340 000

Taxeringsvärde totalt 113 376 000 113 376 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för. **500** **500**

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	48 010	41 693
	48 010	41 693

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 054	23 332
	214 054	23 332

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	1 500 000
					1 500 000

**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	194707	3,70%	2021-03-30	1 720 200	1 720 200
Stadshypotek AB	207431	1,72%	2021-01-30	7 143 750	7 143 750
Stadshypotek AB	209334	1,91%	2024-09-01	2 745 000	60 000
Stadshypotek AB	209625	1,19%	2021-10-30	1 582 284	1 582 284
Stadshypotek AB	212575	1,59%	2022-12-01	1 827 832	83 084
Stadshypotek AB	212576	1,59%	2022-12-01	2 088 080	68 836
Stadshypotek AB	213033	1,89%	2023-01-30	757 129	151 424
Stadshypotek AB	213697	1,66%	2023-04-30	1 200 000	120 000
Stadshypotek AB	221169	1,19%	2025-09-30	2 899 000	57 980
Stadshypotek AB	221170	1,41%	2028-09-30	4 611 000	0
				26 574 275	10 987 558

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 586 717

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 342 415

Kortfristig del av långfristig skuld

10 987 558**723 368**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

28 788 652

28 788 652

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	540	0
Arbetsgivaravgifter	183	0
Övriga kortfristiga skulder	5 000	8 740
	5 723	8 740

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	65 200	58 031
Övriga upplupna kostnader	12 000	120 000
Förutbetalda hyror och avgifter	464 279	441 270
	541 479	619 301

Not 15 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen planerar för att lägga om/göra om parkeringarna



Noter


2020-12-31

2019-12-31

Varberg 23/02 2021


Bo Olsson


Ellinor Karlsson



Kenneth Rehn


Lars-Anders Kvint


Simon Georgsson


Ola Hansson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 02 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lennart Lidman
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvamen i Varberg, org.nr. 749600-0592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvamen i Varberg 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 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 Kvarnen i Varberg 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.

Varberg den 23 / 02 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Lindman
Av föreningen vald revisor