



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 <sup>2</sup>     |
|          |             | 35 st  | 2 rok | 2 117,5 m <sup>2</sup> |
|          |             | 65 st  | 3 rok | 5 001 m <sup>2</sup>   |
|          |             | 9 st   | 4 rok | 894 m <sup>2</sup>     |
|          |             | 6 st   | 5 rok | 669 m <sup>2</sup>     |
|          |             | 123 st |       | 8 962,5 m <sup>2</sup> |
| Lokaler  | Hyresrätt   | 2 st   |       | 245 m <sup>2</sup>     |
|          |             | 42 st  |       |                        |
|          |             | 60 st  |       |                        |
|          |             | 104 st |       |                        |
| Totalt   |             | 227 st |       | 9 207,5 m <sup>2</sup> |



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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.

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. 



HSB – där möjligheterna bor

## 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 <sup>2</sup> | 575     | 575     | 564    | 564    | 542    |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                    | 2 964   | 2 965   | 3 043  | 3 122  | 2 975  |
|  | 54      | 54      | 55     | 63     | 59     |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>               |         |         |        |        |        |

## 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*



| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning  | Not 1 | 5 822 793                        | 5 836 857                        |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 5 822 793                        | 5 836 857                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| 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                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>595 829</b>                   | <b>572 102</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 4 563                            | 3 698                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -481 496                         | -497 431                         |
| Summa finansiella poster                                   |       | -476 933                         | -493 733                         |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>118 896</b>                   | <b>78 370</b>                    |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                                  |                                  |
| 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                          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>-151 820</b>                  | <b>-2 647</b>                    |

**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** <sub>R</sub>

**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** <sup>02</sup>

**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<br>2020-12-31                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|--|--------------------------|
| <b>Eventualförpliktelser</b>  |  |                          |
| 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. |  |                          |
| <b>Uppskattningar och bedömningar</b>   |  |                          |
| <b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>   |  |                          |
| 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.   |  |                          |
| <b>Avsättningar</b>   |  |                          |
| 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.  |  |                          |
| <b>Not 1</b>  | <b>Nettoomsättning</b>                           |                          |
|   | 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                            |                          |
|   | <b>5 822 793</b>                                 | <b>5 836 857</b>         |
| <b>Not 2</b>  | <b>Driftskostnader</b>                           |                          |
|   | 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                           |                          |
|   | <b>3 792 409</b>                                 | <b>3 649 268</b>         |
| <b>Not 3</b>  | <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                          |
|   | 529 284  | 718 983                  |
|   | Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll |                          |
|   | <b>529 284</b>                                   | <b>718 983</b>           |
| <b>Not 4</b>  | <b>Övriga externa kostnader</b>                  |                          |
|   | 11 250   | 13 675                   |
|   | Extern revisor - BoRevision                      |                          |
|   | 42 400   | 42 400                   |
|   | Medlemsavgifter                                  |                          |
|   | <b>53 650</b>                                    | <b>56 075</b>            |



| <b>Noter</b> |   | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b>            |
|--------------|---|-------------------|------------------------------|
|              |   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b>            |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                   |                              |
|              | Föreningen har inte haft några anställda under året.              |                   |                              |
|              | <b>Förtroendevalda</b>  |                   |                              |
|              | 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>               |
| <b>Not 6</b> | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                   |                              |
|              | <u>Avskrivningar</u>  |                   |                              |
|              | Byggnader   | 732 675           | 732 675                      |
|              |   | <u>732 675</u>    | <u>732 675</u> <sup>kr</sup> |



| 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        |
|             | <b>48 010</b> | <b>41 693</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|  |                |               |
|--|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 214 054        | 23 332        |
|  | <b>214 054</b> | <b>23 332</b> |

**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        |
|                       |            |            |        |       | <b>1 500 000</b> |

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

| Låneinstitut    | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld   | Nästa års<br>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                         |
|                 |            |       |            | <b>26 574 275</b> | <b>10 987 558</b>         |

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        |
|                             | <b>5 723</b> | <b>8 740</b> |

**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        |
|                                 | <b>541 479</b> | <b>619 301</b> |

**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