



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kvarnstenen i Motala med säte i Linköping org.nr. 716402-5301 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1977. Fastigheten Kvarnstenen 1 förvärvades 1977-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Kvarnstenen 1	1977

Totalt 1 objekt

I Motala kommun. Fastigheten MOTALA KVARNSTENEN 1 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring från och med 2022-04-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2021-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5892
36	garageplatser	0
44	p-platser	0
Totalt 150 objekt		5892

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 34 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Eriksson	Ordförande	2020-06-11	
Lennart Börs	Ledamot	2020-06-11	
Seppo Sulinko	Ledamot	2020-06-11	2022-05-05
Daniel Pettersson	Ledamot	2021-05-11	
Johan Kjellin	Ledamot	2018-05-22	
Tobias Tornfjäll	Ledamot	2021-05-11	2022-05-05
Elisabeth Skild	Suppleant	2021-05-11	
Eva Jansson	Suppleant	2021-05-11	
Peter Bengtsson	Suppleant	2020-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Eriksson, Tobias Tornfjäll och Seppo Sulinko.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Håkan Eriksson, Seppo Sulinko.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Helene Wettergren med Jenny Lindhagen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har bestått av Gunilla Kjellander, sammankallande, Åke Skild och Gunilla Bergstrand.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021.

Under verksamhets året har följande underhåll utförts: Ytterbelysning delvist bytts ut. 2 belysningsstolpar gavel 15 har satts upp. Nya trädgårdsmöbler har införskaffats. Nya räcken på övervåningen. Ventiler har monterats vid värmepumpar. 6 laddstolpar och 6 motorvärmare har levererats. Nya lysrörsarmaturer i återvinningsrummet. Fotografering av stammar har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Radonmätning. Byte till ledlampor utomhus och några fler ytterbelysningar.
2019	Rengöring av ventilationskanaler. Ny dimmerförsedd belysning i Kvarnen.
2018	Besiktning målning, åtgärder efter besiktning, montering av nummerskyltar garage.
2017	Målning av cykelförråd. OVK-besiktning.
2016	Montering av solpaneler hus nr 5 och 11. Målning av träpaneler.

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Förenigens underhållsplan är uppdaterad år 2021.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Målning och upprättning staket ska genomföras. Installation av ladd stolpar och motorvärmare installeras färdigt. Lösning på fler cykel garage ska beslutas och genomföras.
2023	Eventuella problem efter genomförd fotografering av stammar ska åtgärdas.
2024	Ritningar på hus, el, VVS ska digitaliseras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	197	243	242	219	221
Skuldsättning, kr/kvm	1 190	1 206	1 221	1 236	1 251
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	129	112	138	143	138
Driftskostnad, kr/kvm	286	239	269	265	251
Årsavgifter, kr/kvm	466	466	466	466	466
Totala intäkter, kr/kvm	572	576	602	588	587
Nettoomsättning, tkr	3 352	3 378	3 538	3 452	3 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	667	1 058	1 072	719	965
Soliditet, %	58	56	54	50	48

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	736 400	0	0	736 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 633 043	0	251 496	1 884 539
S:a bundet eget kapital, kr	2 369 443	0	251 496	2 620 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 283 387	1 057 819	-251 496	8 089 710
Årets resultat, kr	1 057 819	-1 057 819	666 795	666 795
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 341 206	0	415 299	8 756 505
S:a eget kapital, kr	10 710 649	0	666 795	11 377 444

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 430 000 kr samt ianspråktagande skett med 178 504 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 341 207
Årets resultat, kr	666 795
Reservation till underhållsfond, kr	-430 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	178 504
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 756 506

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 756 506

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 352 459	3 378 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 445	16 962
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 369 904	3 395 076
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 685 914	-1 410 116
Underhåll enligt plan	Not 5	-178 504	-56 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-248 017	-257 350
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-203 196	-211 478
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-317 047	-317 658
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 632 678	-2 252 852
RÖRELSERESULTAT		737 226	1 142 224
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		51 334	39 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 765	-124 070
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-70 431	-84 404
ÅRETS RESULTAT		666 795	1 057 820

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 464 271	10 781 318
Summa materiella anläggningstillgångar		10 464 271	10 781 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 464 771	10 781 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 190	0
Kundfordringar		4 479	0
Avräkningskonto HSB		1 163 553	1 118 238
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 344	6 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	24 926	83 956
Summa kortfristiga fordringar		1 196 492	1 208 356
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	8 000 000	7 000 000
Summa kortfristiga placeringar		8 000 000	7 000 000
Summa omsättningstillgångar		9 196 492	8 208 356
SUMMA TILLGÅNGAR		19 661 263	18 990 174

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		736 400	736 400
Fond för yttre underhåll		1 884 539	1 633 043
Summa bundet eget kapital		2 620 939	2 369 443
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 089 710	7 283 387
Årets resultat		666 795	1 057 820
Summa fritt eget kapital		8 756 505	8 341 207
Summa eget kapital		11 377 444	10 710 650
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 924 140	7 013 860
Summa långfristiga skulder		6 924 140	7 013 860
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		89 720	89 720
Medlemmarnas inre fond	Not 15	468 022	480 058
Leverantörsskulder		442 789	288 711
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 503	7 403
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	38 572	37 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	311 072	362 179
Summa kortfristiga skulder		1 359 678	1 265 665
Summa skulder		8 283 818	8 279 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 661 263	18 990 175

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	737 226	1 142 224
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	317 047	317 658
	<u>1 054 273</u>	<u>1 459 882</u>
Erhållen ränta	51 334	39 666
Erlagd ränta	-121 765	-124 070
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>983 842</u>	<u>1 375 478</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 179	9 630
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	94 014	133 090
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 135 035</u>	<u>1 518 198</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-89 720	-89 720
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-89 720</u>	<u>-89 720</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 045 315	1 428 478
Likvida medel vid årets början	8 118 238	6 689 760
Likvida medel vid årets slut	<u>9 163 553</u>	<u>8 118 238</u>
	1 045 315	1 428 478

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 160 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 748 156	2 748 156
Hysesintäkt garage och bilplatser	166 800	163 600
Konsumtionsavgift el	526 795	555 240
Avsatt till inre fond	-99 993	-99 993
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 701	11 111
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	3 352 459	3 378 114
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	11 835	12 354
Medlemsbonus	5 610	4 608
	17 445	16 962
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-116 322	-57 805
El	-661 945	-566 605
Vatten	-99 898	-95 630
Renhållning	-133 904	-124 130
TV, bredband, iptelefoni	-3 300	-3 300
Förvaltningskostnader	-470 097	-375 846
Försäkringar	-74 263	-68 773
Fastighetsskatt	-112 100	-110 000
Övriga driftskostnader	-14 085	-8 028
	-1 685 914	-1 410 116
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-178 504	-56 250
	-178 504	-56 250
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 075	-9 925
Övriga förvaltningskostnader	-136 501	-137 694
Kostnader överlåtelse och panter	-9 758	-12 512
Föreningsverksamhet	-2 703	-14 504
Kontorsutrustning och -material	-14 194	-1 975
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 809	-7 648
Förbrukningsinventarier	-11 445	-11 990
Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
Stämma och styrelse	0	-1 305
Arrende, hyra, leasing	-29 532	-31 797
	-248 017	-257 350
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-91 100	-105 775
Vicevärdsarvode	-65 004	-65 004
Övriga arvoden	-17 500	-14 680
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-24 759	-23 519
Utbildning	-2 333	0
	-203 196	-211 478
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-317 047	-317 658
	-317 047	-317 658

2021-12-31

2020-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2097

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 950 282

16 950 282

Ingående anskaffningsvärde mark

778 793

778 793

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

17 729 075

17 729 075

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-6 947 757

-6 630 099

Årets avskrivningar byggnader

-317 047

-317 658

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 264 804

-6 947 757

Utgående redovisat värde

10 464 271

10 781 318

Redovisade värden byggnader

9 685 478

10 002 525

Redovisade värden mark

778 793

778 793

Fastighetsbeteckning: Kvarnstenen 1**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1978

34 000 000

10 200 000

44 200 000

44 200 000

Lokaler

414 000

583 000

997 000

997 000

34 414 000

10 783 000

45 197 000

45 197 000

Ställda säkerheter

2021-12-31

2020-12-31

Fastighetsinteckning

13 530 000

13 530 000

Summa ställda säkerheter

13 530 000

13 530 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 344

3 954

Övriga kortfristiga fordringar

0

2 208

2 344

6 162

2021-12-31

2020-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	0	74 263
Upplupna ränteintäkter	18 667	4 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 259	5 610
	24 926	83 956

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placeringskonto	8 000 000	7 000 000
	8 000 000	7 000 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,71%	2024-04-30	2 041 234	22 068
Stadshypotek		1,56%	2025-04-30	2 691 750	29 100
Stadshypotek		1,93%	2023-06-01	2 280 876	38 552
				7 013 860	89 720

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 924 140**

Nästa års amortering av långfristig skuld	89 720
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	89 720

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,72%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	358 880
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 565 260
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	480 058	414 841
Avsättning	99 993	99 993
Uttag	-112 029	-34 776
	468 022	480 058

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 503	7 403
	9 503	7 403

2021-12-31

2020-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	25 205	25 263
Arbetsgivaravgifter	13 367	12 330
	38 572	37 593

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	4 500	19 000
Upplupna sociala avgifter	757	2 113
Upplupna räntekostnader	12 817	12 954
Förutbetalda årsavgifter och hyror	282 692	318 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 306	10 106
	311 072	362 179

Motala ____/____ 2022

Daniel Pettersson

Håkan Eriksson

Johan Kjellin

Lennart Börs

Seppo Sulinko

Tobias Tornfjäll

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Helene Wettergren

Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnstenen i Motala för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helene Wettergren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB brf Kvarnstenen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 12:29:08



SEPPO SULINKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 20:15:13



JOHAN KJELLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 19:39:41



TOBIAS TORNFJÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 16:45:03



LENNART BÖRS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 13:18:32



DANIEL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 19:31:03



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 09:07:15



HELENE WETTERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 16:29:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB brf Kvarnstenen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 09:08:45



HELENE WETTERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 16:26:59



HSB – där möjligheterna bor