



ÅRSREDOVISNING

2021-09-01—2022-12-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
MELLANKVARN I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0329 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-12-31

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 registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-06-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
EKEN 1	Kristinehamns Kommun	20 år	2024-04-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4848
1	lokaler (hyresrätt)	0
16	p-platser	0
48	Garage	0
Totalt 113 objekt		4848

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Hartelius	Ordförande	2021-12-14
Ulla Östin	Ledamot, utsedd av HSB	2000-01-01
Manfred Straschko	Ledamot	2021-02-22
Karin Spännar	Ledamot	2021-12-14
Clas Nilsson	Ledamot	2021-02-22
Helena Hedman	Ledamot	2021-12-14 

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Hartelius, Manfred Straschko och Clas Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Manfred Straschko, Tommy Hartelius, Karin Spännar och Clas Nilsson, två i förening.

Revisorer har varit Barbro Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Erling Staaf (sammankallande) och Kent Vennlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-14 via poströstning. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämmor hölls 2022-03-23 och 2022-04-20 med anledning av antagande av nya stadgar på grund av byte av räkenskapsår från september - augusti till januari - december.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har ändrat bokslutsdatum till kalenderår, så räkenskapsåret är förlängt med fyra månader till 2022-12-31.

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 den 6 april 2021.

Ny bergvärmepump

Solpaneler på ett hus

Målat alla träfasader

Byte av varmvattenkulvert

Översyn av alla hängrännor

Asfaltering framför 10 och 12

Installation av 4 elbilsladdare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Relineing av avloppsrör
2011	Fönsterbyte
2022	Installation av solceller
2022	Ny bergvärmepump

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

Asfaltering inom området.

I övrigt endast löpande underhåll. 

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022 16 mån	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Sparande, kr/kvm	191	149	193	136	168
Skuldsättning, kr/kvm	2 432	2 019	2 084	2 148	2 212
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	156	106	95	107	105
Driftskostnad, kr/kvm	361	273	237	291	250
Årsavgifter, kr/kvm	474	474	474	474	474
Totala intäkter, kr/kvm	680	502	504	503	502
Nettoomsättning, tkr	3 295	2 435	2 443	2 438	2 433
Resultat efter finansiella poster, tkr	-102	-577	492	142	-349
Soliditet, %	3	5	9	5	4

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	864 000	0	0	864 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	864 000	0	0	864 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	220 925	-576 866	0	-355 941
Årets resultat, kr	-576 866	576 866	0	-102 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-355 941	0	0	-458 328
S:a eget kapital, kr	508 059	0	0	405 672

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 200 000 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	-355 941
Årets resultat, kr	-102 387
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	200 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-458 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-458 328

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

RESULTATRÄKNING

		2021-09-01 2022-12-31	2020-09-01 2021-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 295 385	2 435 423
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 295 385	2 435 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 748 148	-1 325 913
Underhåll enligt plan	Not 4	-576 336	-884 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 433	-142 070
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-188 580	-107 792
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-454 215	-414 712
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 174 712	-2 874 561
RÖRELSERESULTAT		120 673	-439 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 988	4 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 048	-142 159
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-223 060	-137 728
ÅRETS RESULTAT		-102 387	-576 866

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	11 165	-576 866
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000	-251 000
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll	200 000	355 461
Överföring till balanserat resultat	11 165	-472 405 <i>hw</i>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	11 447 014	9 422 598
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 447 014	9 422 598
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 447 514	9 423 098
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		0	36 903
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		810	957
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	109 468	69 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	64 784	67 807
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		175 062	138 023
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	1 147 223	1 108 508
<i>Summa kassa och bank</i>		1 147 223	1 108 508
Summa omsättningstillgångar		1 322 284	1 283 434
SUMMA TILLGÅNGAR		12 769 798	10 706 532 <i>mw</i>

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

864 000

864 000

Summa bundet eget kapital

864 000

864 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-355 941

220 925

Årets resultat

-102 387

-576 866

Summa ansamlad förlust

-458 328

-355 941

Summa eget kapital**405 672****508 059**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

10 025 573

4 829 012

Summa långfristiga skulder

10 025 573

4 829 012

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 764 688

4 960 409

Medlemmarnas inre fond

Not 14

29 626

34 820

Leverantörsskulder

129 913

42 685

Aktuell skatteskuld

Not 15

63 600

42 548

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

5 862

4 747

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

344 865

284 253

Summa kortfristiga skulder

2 338 554

5 369 462

Summa skulder**12 364 127****10 198 474****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****12 769 798****10 706 532** 

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.

Byte av redovisningsprinciper

Övergången till K3 har skett i enlighet med föreskrifter i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för räkenskapsåret 2020/2021. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års redovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:	0-100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år
Mark skrivs inte av.	
Genomsnittlig avskrivning på byggnaden	1,6%

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
Förändring jämfört med föregående år

3 341 tkr
-22 tkr *hw*

2021-09-01
2022-12-31

2020-09-01
2021-08-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 065 280	2 298 960
Årsavgiftsbortfall bostäder	-60	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 200	11 400
Konsumtionsavgift vatten	140 500	118 944
Konsumtionsavgift el	15 767	2 677
Försäljning egenproducerad el	22 454	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 906	2 142
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 338	1 300
	3 295 385	2 435 423

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-82 439	-125 654
El	-368 941	-296 697
Uppvärmning	-184 729	-84 544
Tomträttsavgäld	-51 557	-38 668
Vatten	-203 326	-132 865
Renhållning	-109 628	-78 779
Bevakningskostnader	-45 051	-31 181
TV, bredband, iptelefoni	-172 395	-128 393
Obligatoriska besiktningar	0	-3 320
Serviceavtal	-6 637	-5 650
Förvaltningskostnader	-313 466	-220 094
Försäkringar	-78 830	-57 982
Fastighetsskatt	-108 720	-108 720
Övriga driftskostnader	-22 429	-13 365
	-1 748 148	-1 325 913

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-45 825	0
Underhåll installationer	0	-33 326
Underhåll huskropp utvändigt	-419 425	-58 500
Underhåll mark och utemiljö	-111 086	-271 756
Underhåll övrigt	0	-520 493
	-576 336	-884 075

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Extern revisionsarvode	-16 125	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-152 000	-104 835
Kostnader överlåtelse och panter	-10 352	-2 135
Kontorsutrustning och -material	-1 289	-1 024
Förbrukningsinventarier	-300	-2 559
Medlemsavgifter HSB	-25 067	-18 267
Stämma och styrelse	0	-3 750
Arrende, hyra, leasing	-2 300	0
	-207 433	-142 070

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-82 534	-41 700
Vicevårdsarvode	-38 600	-30 000
Övriga arvoden	-44 000	-22 750
Övriga personalkostnader	-370	-185
Revisionsarvode	-2 800	-1 750
Sociala avgifter	-20 276	-11 407
	-188 580	-107 792

	2021-09-01 2022-12-31	2020-09-01 2021-08-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

-447 063

-412 112

Markanläggningar

-7 152

-2 600

-454 215-414 712

lw

2022-12-31

2021-08-31

Not 8 BYGGNADER

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 361 353	20 361 353
Omklassificering	0	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 047 619	0
Årets investering byggnader	2 437 181	0
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	39 000	0
Årets investering markanläggning	41 450	39 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 831 365	20 400 353

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 975 155	-10 563 043
Årets försäljning, utrangering byggnad	1 047 619	0
Årets avskrivningar byggnader	-447 063	-412 112
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 600	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 152	-2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 384 351	-10 977 755

Utgående redovisat värde

11 447 014 9 422 598

Redovisade värden byggnader

11 376 316 9 386 198

Redovisade värden markanläggningar

70 698 36 400

Fastighetsbeteckning: Eken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1964	10 752 000	3 744 000	14 496 000	14 496 000
		10 752 000	3 744 000	14 496 000	14 496 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	12 920 000	12 920 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	12 920 000	12 920 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 708	49 759
Övriga kortfristiga fordringar	95 760	19 500
	109 468	69 259

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 939	21 399
Förutbetalad administration	0	8 655
Förutbetalad fastighetsskötsel	24 557	6 295
Upplupen intäkt el, värme, vatten	10 280	8 595
Upplupna ränteintäkter	0	2 788
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 008	20 074
	64 784	67 807 <i>mw</i>

2022-12-31

2021-08-31

Not 12 BANK

Nordea	1 132 264	401 314
Collector	14 958	707 194
	<u>1 147 223</u>	<u>1 108 508</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,50%	2024-07-30	917 716	25 144
Stadshypotek AB	1,45%	2024-09-30	2 399 766	158 672
Stadshypotek AB	1,29%	2023-09-01	1 418 180	15 456
Stadshypotek AB	1,34%	2025-09-01	4 592 099	112 692
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	2 462 500	50 000
			<u>11 790 261</u>	<u>361 964</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 025 573

Nästa års amortering av långfristig skuld 361 964
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 402 724
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 1 764 688

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,69%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 447 856
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 980 441
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	34 820	37 151
Uttag	<u>-5 194</u>	<u>-2 331</u>
	<u>29 626</u>	<u>34 820</u>

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	<u>63 600</u>	<u>42 548</u>
	<u>63 600</u>	<u>42 548</u>

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	4 525	3 665
Arbetsgivaravgifter	<u>1 337</u>	<u>1 082</u>
	<u>5 862</u>	<u>4 747</u>

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	85 004	43 985
Upplupna sociala avgifter	11 945	6 202
Upplupna räntekostnader	5 476	25 686
Upplupen revision	15 000	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 094	185 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>40 346</u>	<u>12 950</u>
	<u>344 865</u>	<u>284 253</u>

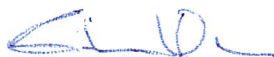
2022-12-31

2021-08-31

Kristinehamn

230315

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad



Clas Nilsson



Helena Hedman



Karin Spännar



Manfred Strachko



Tommy Hartelius



Ulla Östin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

2023-03-21

Barbro Andersson
Revisor vald av föreningsstämmanHelene Majgren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn, org.nr. 773600-0329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. *W*

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 Mellankvarn i Kristinehamn för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-12-31 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 revisionssed 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 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.

Örebro 2023-03-21


Heléne Majjgren
BgRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

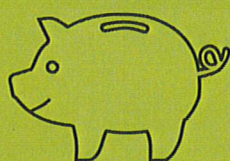

Barbro Andersson
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Mellankvarn i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
191 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2432 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
156 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
474 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen