

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg

Org.nr 749600-0592

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31,
föreningens 58:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens bostadshus innehar föreningen med äganderätt.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8 st	1 rok	281 m ²
		35 st	2 rok	2 117,5 m ²
		65 st	3 rok	5 001 m ²
		9 st	4 rok	894 m ²
		6 st	5 rok	669 m ²
		123 st		8 962,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	2 st		245 m ²
Garage	Hyresrätt	42 st		
P-platser	Hyresrätt	58 st		
		102 st		
Totalt		225 st		9 207,5 m ²

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
- Rensning av ventilationskanaler A och B huset 2021
- Parkering ombyggd och försedd med ladduttag 2022

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av samtliga låscylindrar (lägenheter, entrépartier, garage, källardörr, gym m.m.)

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen.
Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året.

Under 2024 planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Inpasseringssystem entrépartier
- Spolning av avloppsstammar
- OVK

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% 2023-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja med 2% från och med 2024-01-01.

Utöver årsavgiften tillkommer avgift för informationsöverföringsbelopp.

Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 143 149 kr. Under året har föreningen amorterat 776 644 kr.

Väsentliga avtal

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



Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 165 medlemmar. Under året har det tillkommit 2 nya medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 167 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 återbäring från HSB Göta. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lars-Anders Kvint	ordförande
Ellinor Karlsson	vice ordförande
Ola Hansson	sekreterare
Jonatan Bengtsson	ledamot
Bo Olsson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ellinor Karlsson, Bo Olsson och Jonatan Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

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

Vicevårdsuppgifter har skötts av HSB kontoret i Varberg.

Revisor har varit Lennart Lindman med Bodil Garhed som suppleant, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

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

Valberedning har varit Lisbeth Cederholm, sammankallande, och Monica Rudén.



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	6 612	5 948	5 929	5 823	5 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	170	220	278	119	78
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	681	622			
Skuldsättning kr/kvm	3 057	3 141			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 140	3 227			
Sparande per kvm	133	148			
Räntekänslighet, %	4,6	5,2			
Energikostnad per kvm	171	163			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92	94			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	809 615	0	1 616 724	2 102 481	219 608
Avsättning underhåll 2023			401 000	-401 000	
Ianspråk yttre underhåll 2023			-89 215	89 215	
Överföring till balanserat resultat				219 608	-219 608
Årets resultat					170 474
Belopp vid årets slut	809 615	0	1 928 510	2 010 303	170 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 010 303
Årets resultat	<u>170 474</u>
Till stämmans förfogande	2 180 777

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>2 180 777</u>
	2 180 777

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



Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 611 831	5 948 207
Summa rörelsens intäkter		6 611 831	5 948 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 569 658	-3 993 166
Periodiskt underhåll		-89 215	-399 268
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 900	-54 650
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-161 629	-163 946
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-969 490	-732 675
Summa rörelsens kostnader		-5 846 891	-5 343 704
Rörelseresultat		764 940	604 503
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 859	4 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 325	-389 227
Summa finansiella poster		-594 466	-384 895
Resultat efter finansiella poster		170 474	219 608
Årets resultat		170 474	219 608
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		170 474	219 608
Reservering till fond för yttre underhåll		-401 000	-380 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		89 215	399 268
Resultat efter fondförändring		-141 312	238 876

A)

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	27 278 761	28 011 436
Mark			423 400	423 400
Markanläggningar		Not 7	3 809 684	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	460 492	4 367 406
			<u>31 972 338</u>	<u>32 802 242</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

31 972 838 32 802 742**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			201	1 209
Avräkningskonto HSB Göta			2 495 463	3 171 352
Övriga fordringar		Not 10	96 506	48 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	273 514	261 254
			<u>2 865 684</u>	<u>3 481 867</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonton			2 282	2 224
			<u>2 282</u>	<u>2 224</u>

Summa omsättningstillgångar

2 867 966 3 484 091**Summa tillgångar****34 840 804 36 286 833**

f)



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Varberg, 749600-0592

Balansräkning

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

809 615 809 615

Fond för yttre underhåll

1 928 510 1 616 724

2 738 125 2 426 339

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 010 303 2 102 481

Årets resultat

170 474 219 608

2 180 777 2 322 089

Summa eget kapital

4 918 902 4 748 428

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 24 861 505 27 000 292

24 861 505 27 000 292

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 3 281 644 1 919 501

Leverantörsskulder

626 445 1 433 271

Skatteskulder

12 811 4 201

Fond för inre underhåll

346 260 336 765

Övriga skulder

Not 13 10 155 9 524

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 783 081 834 851

5 060 397 4 538 113

Summa skulder

29 921 902 31 538 405

Summa eget kapital och skulder

34 840 804 36 286 833

7)

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	170 474	219 608
Avskrivningar	969 490	732 675
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 139 964</u>	<u>952 283</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 706	-2 075
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-839 860	970 250
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>240 398</u>	<u>1 920 458</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	3 906 914	-4 297 743
Investeringar i markanläggningar	-4 046 499	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-139 586</u>	<u>-4 297 743</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-776 644	3 185 616
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-776 644</u>	<u>3 185 616</u>
Årets kassaflöde	-675 831	808 331
Likvida medel vid årets början *)	3 173 576	2 365 246
Likvida medel vid årets slut *)	2 497 745	3 173 576

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

)

Noter

2023-01-01 **2022-01-01**
2023-12-31 **2022-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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 anskaffningsvärden 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
Markanläggning	6,0

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. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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 1 589 kronor per lägenhet.

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	5 758 440	5 234 892
	Hyror	366 132	280 329
	Elintäkter	3 583	741
	Övriga intäkter	503 174	451 743
	Bruttoomsättning	6 631 329	5 967 705
	Avsatt till inre fond	-19 498	-19 498
		6 611 831	5 948 207
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 297 038	1 032 585
	Reparationer	200 076	143 063
	El	197 637	217 552
	Uppvärmning	895 090	853 634
	Vatten	477 892	425 720
	Sophämtning	236 903	234 260
	Kabel-TV, internet	372 227	345 242
	Övriga avgifter	185 935	159 706
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	224 077	217 066
	Förvaltningsarvoden	347 424	329 799
	Övriga driftskostnader	135 359	34 539
		4 569 658	3 993 166
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 500	12 250
	Medlemsavgifter	42 400	42 400
		56 900	54 650

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	102 500	98 500
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	26 850	23 658
Sociala kostnader	24 279	23 588
	161 629	153 746
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	10 200
	0	10 200
Totalt	161 629	163 946
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	732 675	732 675
Markanläggningar	236 815	0
	969 490	732 675

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 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	-17 235 875	-16 503 200
Årets avskrivningar	-732 675	-732 675
Utgående avskrivningar	-17 968 550	-17 235 875
Utgående bokfört värde	27 278 761	28 011 436
Taxeringsvärde för Ryttaren 7 & 8		
Byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	913 000	913 000
	88 913 000	88 913 000
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	1 950 000	1 950 000
	43 950 000	43 950 000
Taxeringsvärde totalt	132 863 000	132 863 000
Not 7 Markanläggningar		
Årets investeringar	4 046 499	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 046 499	0
Årets avskrivningar	-236 815	0
Utgående avskrivningar	-236 815	0
Bokfört värde	3 809 684	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 367 406	69 663
Årets investering	-3 906 914	4 297 743
Utgående anskaffningsvärde	460 492	4 367 406
Pågående nyanläggning avser nytt låssystem. Beräknad utgift uppgår till ca 660 000 kr och beräknas färdig 2024.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	96 506	48 052
	96 506	48 052
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 514	261 254
	273 514	261 254

**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	31770114	1,25%	2031-01-10	6 900 000	75 000
SBAB	31931703	1,00%	2026-03-13	1 395 200	100 000
SBAB	32467210	3,87%	2027-11-12	1 382 260	60 000
SBAB	32811280	3,88%	2029-11-12	3 900 000	80 000
SBAB	32817122	3,52%	2026-11-12	3 521 772	72 240
Stadshypotek AB	209334	1,91%	2024-09-01	2 565 000	2 565 000
Stadshypotek AB	221169	1,19%	2025-09-30	2 725 060	57 980
Stadshypotek AB	221170	1,41%	2028-09-30	4 611 000	0
Stadshypotek AB	228594	3,95%	2027-04-30	840 000	120 000
Stadshypotek AB	228595	3,94%	2027-04-30	302 857	151 424
				28 143 149	3 281 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 861 505**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 259 929

Kortfristig del av långfristig skuld **3 281 644** **1 919 501**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 776 644 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 29 862 652 29 862 652

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	3 092
Arbetsgivaravgifter	0	1 338
Mervärdesskatt	854	0
Övriga kortfristiga skulder	9 301	5 094
	10 155	9 524

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	23 601	20 375
Övriga upplupna kostnader	228 396	313 297
Förutbetalda hyror och avgifter	531 084	501 179
	783 081	834 851



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Varberg, 749600-0592

Noter

2023-12-31 2022-12-31

Varberg 16/4 2024



Bo Olsson


Ellinor Karlsson

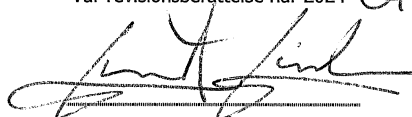

Jonatan Bengtsson


Lars-Anders Kvint


Ola Hansson


Thomas Larsson

Vår revisionsberättelse har 2024 04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning



Lennart Lindman
Av föreningen vald revisor



Malin Johannesson 2024-04-22
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg, org.nr. 749600-0592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

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 Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg för räkenskapsåret 2023 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

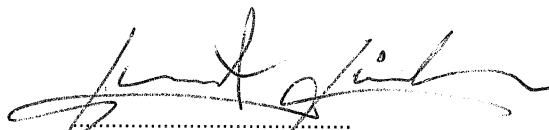
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Varberg den 16/4 2024


Malin Johannesson 2024-04-22
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lennart Lindman
Av föreningen vald revisor