

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg

Org.nr 749600-0592

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31,
föreningens 57:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens bostadshus innehar föreningen med äganderätt.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Varberg
Org.nr 749600-0592

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 sedvanligt underhåll enligt underhållsplanen. Föreningen har även byggt om parkeringen och installerat ladduttag.

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

Budget för år 2023

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 358 000 kr reserverats för 2023 års behov av underhållsfondering.

Ekonomi

Årsavgifterna förblev oförändrade fr o m 2022-01-01. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 584 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01 med 10 %. Efter detta uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 642 kr/m². Styrelsen har även tagit beslut om att höja garagehyran med 25 % samt förrådshyran med 10 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 919 793 kr. Under året har föreningen amorterat 814 384 kr.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 163 medlemmar. Under året har det tillkommit 3 nya medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 166 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 13 (16) 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
Simon Georgsson	ledamot
Anna Ottosson	HSB-ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

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

Vicevärdsuppgifter har skötts av HSB kontoret i Varberg.

Revisor har varit Lennart Lindman, 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 Monica Rudén, sammankallande och Lisbeth Cederholm.





HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomsättn, tkr	5 948	5 929	5 823	5 837	5 730
Resultat efter finansiella poster, tkr	220	278	119	78	429
Balansomslutning, tkr	36 287	31 911	32 557	32 804	33 448
Eget kapital, tkr	4 748	4 529	4 251	4 132	4 053
Taxeringsvärde, tkr	132 863	113 376	113 376	113 376	88 815
- varav byggnad, tkr	88 913	76 036	76 036	76 036	62 753
Underhållsfond tkr	1 617	1 636	1 330	1 059	439
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	584	584	575	575	564
Bankskuld kr/m ²	3 141	2 871	2 964	2 965	3 043
Räntekostnader kr/m ²	42	42	54	54	55

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	809 615	0	1 635 992	1 804 980	278 234
Avsättning underhåll 2022			380 000	-380 000	
Ianspråk yttre underhåll 2022			-399 268	399 268	
Överföring till balanserat resultat				278 234	-278 234
Årets resultat					219 608
Belopp vid årets slut	809 615	0	1 616 724	2 102 481	219 608

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 102 481
Årets resultat	<u>219 608</u>
Till stämmans förfogande	2 322 089

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>2 322 089</u>
	2 322 089

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



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 948 207	5 929 013
Summa rörelsens intäkter		<u>5 948 207</u>	<u>5 929 013</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 993 166	-4 161 288
Periodiskt underhåll		-399 268	-194 160
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 650	-53 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-163 946	-136 097
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-732 675	-732 675
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 343 704</u>	<u>-5 278 120</u>
Rörelseresultat		604 503	650 893
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 332	4 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 227	-376 813
Summa finansiella poster		<u>-384 895</u>	<u>-372 659</u>
Resultat efter finansiella poster		219 608	278 234
Årets resultat		219 608	278 234
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		219 608	278 234
Reservering till fond för yttre underhåll		-380 000	-500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		399 268	194 160
Resultat efter fondförändring		238 876	-27 606

W



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Varberg, 749600-0592

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 11	Not 6	28 011 436	28 744 111
Mark			423 400	423 400
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	4 367 406	69 663
			<u>32 802 242</u>	<u>29 237 174</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 32 802 742 29 237 674

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 209	1 191
Avräkningskonto HSB Göta			3 171 352	2 363 028
Övriga fordringar		Not 9	48 052	81 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	261 254	225 623
			<u>3 481 867</u>	<u>2 671 468</u>

Kassa och bank

Kassa och bank			2 224	2 218
			<u>2 224</u>	<u>2 218</u>

Summa omsättningstillgångar 3 484 091 2 673 685

Summa tillgångar

36 286 833 **31 911 359**



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Varberg, 749600-0592

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

809 615

809 615

Fond för yttre underhåll

1 616 724

1 635 992

2 426 339

2 445 607

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 102 481

1 804 979

Årets resultat

219 608

278 234

2 322 089

2 083 213

Summa eget kapital

4 748 428

4 528 820

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

27 000 292

19 903 521

27 000 292

19 903 521

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

1 919 501

5 830 656

Leverantörsskulder

1 433 271

447 224

Skatteskulder

4 201

16 183

Fond för inre underhåll

336 765

321 920

Övriga skulder

Not 12

9 524

8 318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

834 851

854 717

4 538 113

7 479 018

Summa skulder

31 538 405

27 382 539

Summa eget kapital och skulder

36 286 833

31 911 359

Noter

2022-01-01 **2021-01-01**
2022-12-31 **2021-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6

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 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Eventualförpliktelser

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

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Avsättningar

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

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

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	5 234 892	5 234 892
	Hyror	280 329	281 014
	Elintäkter	741	816
	Övriga intäkter	451 743	431 789
	Bruttoomsättning	5 967 705	5 948 511
	Avsatt till inre fond	-19 498	-19 498
		5 948 207	5 929 013

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 032 585	1 211 599
	Reparationer	143 063	147 089
	El	217 552	144 097
	Uppvärmning	853 634	887 075
	Vatten	425 720	488 969
	Sophämtning	234 260	217 421
	Kabel-TV, internet	345 242	331 514
	Övriga avgifter	159 706	146 535
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	217 066	213 217
	Förvaltningsarvoden	329 799	322 749
	Övriga driftskostnader	34 539	51 024
		3 993 166	4 161 288



Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 250	11 500
	Medlemsavgifter	42 400	42 400
		54 650	53 900
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	98 500	91 300
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	23 658	18 300
	Sociala kostnader	23 588	18 497
		153 746	136 097
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	10 200	0
		10 200	0
	Totalt	163 946	136 097
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	732 675	732 675
		732 675	732 675

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-16 503 200	-15 770 525
Årets avskrivningar	-732 675	-732 675
Årets försäljning/utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-17 235 875	-16 503 200
Utgående bokfört värde	28 011 436	28 744 111
Taxeringsvärde för Ryttaren 7 & 8		
Byggnad - bostäder	88 000 000	75 000 000
Byggnad - lokaler	913 000	1 036 000
	88 913 000	76 036 000
Mark - bostäder	42 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	1 950 000	2 340 000
	43 950 000	37 340 000
Taxeringsvärde totalt	132 863 000	113 376 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	69 663	0
Årets investering	4 297 743	69 663
Utgående anskaffningsvärde	4 367 406	69 663
Pågående nyanläggning avser asfaltering samt investering i laddstolpar. Beräknad utgift uppgår till ca 4 400 000 kr. Projektet beräknas färdigställas i början av 2023. Föreningen kommer att ansöka om bidrag för laddstolparna.		
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	48 052	48 010
Övriga fordringar	0	33 616
	48 052	81 626
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 254	225 623
	261 254	225 623

**Noter****2022-12-31****2021-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	31770114	1,25%	2031-01-10	6 975 000	75 000
SBAB	31931703	1,00%	2026-03-13	1 495 200	100 000
SBAB	32467210	3,87%	2027-11-12	1 442 260	60 000
SBAB	32811280	3,88%	2029-11-12	3 980 000	80 000
SBAB	32817122	3,52%	2026-11-12	3 594 012	72 240
Stadshypotek AB	209334	1,91%	2024-09-01	2 625 000	60 000
Stadshypotek AB	213033	1,89%	2023-01-30	454 281	454 281
Stadshypotek AB	213697	1,66%	2023-04-30	960 000	960 000
Stadshypotek AB	221169	1,19%	2025-09-30	2 783 040	57 980
Stadshypotek AB	221170	1,41%	2028-09-30	4 611 000	0
				28 919 793	1 919 501

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

27 000 292

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

25 036 573

Kortfristig del av långfristig skuld

1 919 501**5 830 656**

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

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 776 644 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

29 862 652

28 788 652

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	3 092	0
Arbetsgivaravgifter	1 338	0
Övriga kortfristiga skulder	5 094	8 318
	9 524	8 318

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 375	26 294
Övriga upplupna kostnader	313 297	366 794
Förutbetalda hyror och avgifter	501 179	461 629
	834 851	854 717



Noter

2022-12-31

2021-12-31

Varberg 11/4 2023


Lars-Anders Kvint


Ellinor Karlsson


Ola Hansson

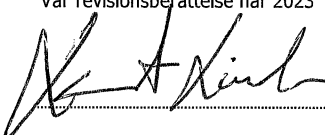

Jonathan Bengtsson


Bo Olsson

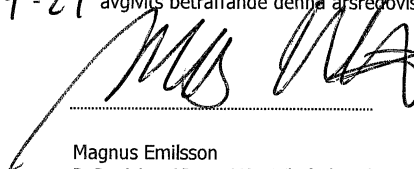

Simon Georgsson


Anna Ottosson

Vår revisionsberättelse har 2023 - 04 - 24 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lennart Lindman

Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Varberg för räkenskapsåret 2022.

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. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvarnen i Varberg för räkenskapsåret 2022 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 24 / 11 2023



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lenaart Lindman
Av föreningen vald revisor