



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Kvarnen i Finspång

Org.nr. 716402-5665

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

föreningens 42:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Nyhem 2:140 i Finspång som färdigställdes år 1979-1980 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 4 oktober 2019. Föreningen har sitt säte i Finspång.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 06 juni 2020.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Elisabeth Lindqvist	Ordförande	i tur att avgå
Åsa Wikström	Vice ordförande	
Cecilia Borell	Sekreterare	
Petra Björk	Vice sekreterare	
Gunilla Nordin	Ledamot	i tur att avgå
Madlen Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Peter Axelsson	Ledamot	
Roger Sjögren	Ledamot utsedd av HSB	tom 2020-10-22
Marja Leena Ilovaara	Ledamot utsedd av HSB	from 2020-10-23

Firmatecknare har varit Åsa Wikström, Peter Axelsson och Elisabeth Lindqvist, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Bert Svensson med Jouni Grönborg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Madlen Andersson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Åsa Wikström som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Sakari Honka (ordförande) och Madelene Evertsson.

### Ombud i Kvarnbackens Samfällighetsförening

Stämmombud i Kvarnbackens Samfällighetsförening har varit Pia Lindman och Yrjö Koiranen med Lena Strannelid och Berith Eriksson som ersättare.

### Styrelsrepresentation i Kvarnbackens Samfällighetsförening

Ordinarie styrelsrepresentanter i Kvarnbackens Samfällighetsförening har varit Bert Svensson, Bill Persson och Ketty Ipsen. Suppleanter har varit Gunilla Nordin, Eva Billermark och Mikael Ahlqvist.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöter Bill Persson samt suppleant Mikael Ahlqvist och Eva Billermark.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Nyhem 2:140 i Finspångs kommun med adress Fäskogsvägen 47-101, 157-249. Husen innehåller 75 bostäder om 7 519 m<sup>2</sup>, 75 garageplatser och 47 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

20 st.	3 rum och kök
41 st.	4 rum och kök
14 st.	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2013 Samtliga ytterfönster på fastigheternas nedervåning har bytts mot aluminiumbågar.
- 2014 Slutbesiktning av de målade takkuporna har utförts.
- 2015 Samtliga ytterdörrbågar på altan- och balkongdörrar har bytts ut till aluminiumbågar.
- 2016 Målning och utbyte av fasadvirke, knutbrädor, vindskivor, fönsterkarmar och spaljéer
- 2017 Tilläggsisolering av vindar med 30 cm lösull.
- 2020 Takunderhåll



## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Finspångs Kommun	Tomträttsavtal t.o.m. 2021-12-31

Som vicevärd har Bill Persson och Sakari Honka från 1 juni 2020 fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts våren 2020. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer, men löpande yttre underhåll behövs.

## Underhåll/investeringar

Takunderhåll har utförts	1 446 749 kr
Yttre underhåll fastigheten	70 756 kr

Under 2019 har en ny underhållsplan upprättats som baseras på en 40 års period. Underhållsplanen kommer att revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 95 (96). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2021.

Under nästa verksamhetsår är installationen av fiber klar. Föreningen kommer också att fortsätta det yttre underhållet på fastigheten.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 298	3 298	3 298	3 298	3 298
Årets resultat, tkr	753	852	870	410	903
Balansomslutning, tkr	27 026	26 076	25 115	24 445	24 336
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	439	439	439	439	439
Driftkostnad, kr/kvm *	277	253	241	243	246
Ränta, kr/kvm	16	20	21	24	25
Lån, kr/kvm	1 608	1 625	1 643	1 659	1 680
Fond för yttre underhåll, tkr	5 759	4 988	4 512	4 236	4 371
Likviditet %	1097%	1552%	1981%	1573%	1208%
Soliditet %	52%	51%	49%	47%	45%



Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder exklusive låneomsättning. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

\*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden. Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2009-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 439 kr/m<sup>2</sup> exkl. bränsle.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 815 200	4 987 846	5 537 468	852 342	13 192 856
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			852 342	-852 342	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		771 000	-771 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				752 832	752 832
Belopp vid årets utgång	1 815 200	5 758 846	5 618 810	752 832	13 945 688

### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 618 810
Årets resultat	752 832
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>6 371 642</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	6 371 642
-----------------------------------	-----------

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

*vs*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 298 356	3 298 356
Övriga rörelseintäkter	3	42 419	19 963
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 340 775</b>	<b>3 318 319</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 719 272	-1 487 307
Övriga externa kostnader	5	-222 147	-286 794
Underhåll enligt plan	6	0	-36 948
Personalkostnader och arvoden	7	-141 287	-130 157
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-427 603	-397 463
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 510 310</b>	<b>-2 338 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>830 465</b>	<b>979 651</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 969	22 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 602	-149 412
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 633</b>	<b>-127 309</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>752 832</b>	<b>852 342</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>752 832</b>	<b>852 342</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	752 832	852 342
Reservering till fond yttre underhåll	-771 000	-513 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	36 948
<b>Underskott</b>	<b>-18 168</b>	<b>376 290</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kvarnen i Finspång

716402-5665

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 756 665	13 737 519
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>14 756 665</b>	<b>13 737 519</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 757 165</b>	<b>13 738 019</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-11	0
Aktuell skattefordran		2 177	0
Avräkningskonto HSB Östra		815 604	1 177 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	250 685	260 977
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>1 068 455</b>	<b>1 438 291</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	11 200 000	10 900 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>11 200 000</b>	<b>10 900 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 268 455</b>	<b>12 338 291</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 025 620</b>	<b>26 076 310</b>

lx



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kvarnen i Finspång

716402-5665

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr Not **2020-12-31** **2019-12-31**

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser		1 815 200	1 815 200
Fond för yttre underhåll		5 758 846	4 987 846
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 574 046</b>	<b>6 803 046</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 618 810	5 537 468
Årets resultat		752 832	852 342
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 371 642</b>	<b>6 389 810</b>

#### **Summa eget kapital**

**13 945 688** **13 192 856**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	11 961 636	5 663 118
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 961 636</b>	<b>5 663 118</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	131 276	6 556 690
Leverantörsskulder		643 120	274 551
Aktuella skatteskulder		2 998	27 498
Övriga skulder	14	68 096	65 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	272 806	295 801
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 118 296</b>	<b>7 220 336</b>

#### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**27 025 620** **26 076 310**



## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,59 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 20 679 tkr.

### 2 Nettoomsättning

2020

2019

Årsavgifter

3 298 356

3 298 356

**Summa nettoomsättning****3 298 356****3 298 356**

### 3 Övriga rörelseintäkter

2020

2019

Överlåtelseavgift

5 234

3 489

Pantförskrivningsavgift

4 714

4 145

Övriga ersättningar och intäkter, ej moms

32 471

12 329

**Övriga rörelseintäkter****42 419****19 963**





HSB - där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2020	2019
Reparation, förbrukningsmaterial mm	118	0
Löpande underhåll	259 856	36 840
Försäkringar	180 679	172 074
Tomträttsavgäld	241 876	241 876
Fastighetsskötsel	3 708	0
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	261 735	261 735
Övriga kostnader	771 300	774 782
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 719 272</b>	<b>1 487 307</b>
5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	9 663	8 550
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	127 820	124 956
Övriga förvaltningskostnader	28 203	21 441
Konsultarvoden	12 277	56 314
Medlemsavgift HSB	29 180	29 180
Möteskostnader	4 565	8 160
Medlemsaktiviteter	491	30 559
Överlåtelseavgift	9 948	7 634
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>222 147</b>	<b>286 794</b>
6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	0	36 948
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>36 948</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	77 440	77 720
Arvode vicevärd	30 625	15 000
Arvode föreningsvald revisor	4 000	8 000
Sociala avgifter	29 222	29 437
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>141 287</b>	<b>130 157</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kvarnen i Finspång

716402-5665

8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1979	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 077 000	24 077 000
Årets investering byggnader	1 446 749	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 523 749</b>	<b>24 077 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-10 339 481	-9 942 018
Årets avskrivningar	-427 603	-397 463
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 767 084</b>	<b>-10 339 481</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 756 665</b>	<b>13 737 519</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 723 000	26 723 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 175 000	8 175 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 898 000</b>	<b>34 898 000</b>
Fastighetsbeteckning: Nyhem 2:140		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	502	28 434
Förutbetald försäkring	189 714	172 074
Förutbetald tomträttsavgäld	60 469	60 469
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>250 685</b>	<b>260 977</b>
11 Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	11 200 000	10 900 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>11 200 000</b>	<b>10 900 000</b>

**12 Skulder till kreditinstitut** 2020-12-31    2019-12-31

Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,17 2024-12-30	5 678 507	5 724 674
Stadshypotek AB	0,91 2020-12-30	0	4 106 389
Stadshypotek AB	0,59 2020-12-30	0	2 388 745
Stadshypotek AB	0,52 2023-12-30	2 363 061	0
Stadshypotek AB	0,70 2025-12-30	4 051 344	0
		<b>12 092 912</b>	<b>12 219 808</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	131 276	131 276
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	0	6 425 414
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>11 961 636</b>	<b>5 663 118</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	525 104
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	11 436 532

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	21 440 000	21 440 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 440 000</b>	<b>21 440 000</b>

**13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut** 2020-12-31    2019-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	131 276	131 276
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	0	6 425 414
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>131 276</b>	<b>6 556 690</b>

**14 Övriga skulder** 2020-12-31    2019-12-31

Personalens källskatt	28 929	28 293
Lagstadgade sociala avgifter	27 863	26 199
Medlemmars reparationsfond/inre fond	11 304	11 304
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>68 096</b>	<b>65 796</b>

*ix*



HSB - där möjligheterna bor

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	16 241	6 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 250	31 896
Förskottsbetalda hyror och avgifter	246 297	257 638
Avtalsplacerade betalningar	18	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>272 806</b>	<b>295 801</b>

Finspång ... 8/5-2021

*Elisabeth Lindquist*  
 Elisabeth Lindquist

*Madlen Andersson*  
 Madlen Andersson

*Peter Axelsson*  
 Peter Axelsson

*Petra Björk*  
 Petra Björk

*Cecilia Borell*  
 Cecilia Borell

*Marja Leena Ilovaara*  
 Marja Leena Ilovaara

*Gunilla Nordin*  
 Gunilla Nordin

*Åsa Wikström*  
 Åsa Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats ... 12/5-2021

*Bert Svensson*  
 Bert Svensson

Av föreningen vald revisor

*Joakim Häll*

Joakim Häll  
 BoRevision i Sverige AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen i Finspång, org.nr. 716402-5665

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Finspång för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Finspång för räkenskapsåret 2020 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:

- företaget 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.

Finspång den 12/5-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Berit Svensson  
Av föreningen vald revisor