



ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KVARNEN




STYRELSEN FÖR HSB Brf Kvarnen i Landskrona

Org. nr: 744000-0656

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 318 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande är högt, vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Investeringsbehov 219 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhållsplan som vi uppdaterar årligen.

	Skuldsättning 2158 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	Räntekänslighet 2,4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

	Energikostnad 226 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Kvamen är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 1001 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Enligt årsredovisningen har vi positiva resultat och följer planerad avgiftsökning.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1947. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten S:t Olov 18 med adress S:t Olofsgatan 10-16 och Järnvägsgatan 79. Fastigheten innehåller 31 lägenheter samt en lokal med bostadsrätt och sju lokaler med hyresrätt med en total yta av 1 935 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25/9-2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma genomfördes den 24 maj 2022.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Marianne Andersson	2022 (1 år)
Sekreterare	Linda Olsson	2022 (2 år)
Ledamot	Daniel Hallén	2022 (2 år)
Ledamot	Bjarne Andersen	2022 (2 år)

Utsedd av HSB Bengt Persson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linda Olsson, Daniel Hallén och Bjarne Andersen.

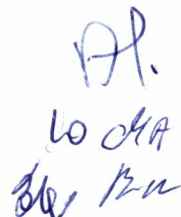
Styrelsen har haft 11 st sammanträden, inkluderar konstitueringsmötet.

Firmatecknare är Marianne Andersson, Daniel Hallén och Bengt Persson, två i förening.

Föreningen valde att utse BoRevision av HSB Riksförbund till utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Marianne Andersson med Daniel Hallén som suppleant.





Föreningen hade ingen valberedning under året, enligt stämmans beslut.

Föreningen har tecknat ett vicevärdsavtal med HSB Landskrona som har gett Bengt Persson uppdraget som vicevärd fr.o.m. 2017-07-01.
Avtalet sträcker sig över 2 år till en kostnad av 35 000 kronor per år.

Till styrelsen har sammanlagt arvoderats med 54 600 kronor.

Föreningen har ingen anställd sedan 2006-09-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2022 avslutades fiberindragningen av Landskrona energi. I samband med fiberindragningen uppdagades att det saknades ett antennuttag i en av lägenheterna, som senare installerades under året.

Fortsatt driver föreningen och HSB Landskrona ärende gällande ventilationen i Järnvägsgatan 79 mot Landskrona stad.

Under slutet av 2022 inleddes renovering av föreningslokal, som planerades under 2022. I samband med renoveringen beslutades att köpa konferensbord och stolar till föreningslokalen från HSB Landskrona.

Ekonomi: Årsavgifterna höjdes med 1 % inför 2022.

Styrelsen har beslutat om 2 % höjning av årsavgifterna från och med 2023-01-01 för att ha medel till aviserade avgiftshöjningar.

Årsavgifterna uppgick till 1000 kr/kvm bostadslägenhetsyta under 2022.

Årsavgifterna för 2023 kommer att uppgå till 1020 kr/kvm bostadslägenhetsyta

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 204 580 kronor.

Under året har föreningen amorterat 100 000 kronor, föreningen har även omplacerat 2 700 000 kr i tidsbundna placeringar. Vilket har genererat en intäktränta på 19 921 kronor under 2022.

Förväntad framtida utveckling

Medlemmar av styrelsen har under året deltagit i ordförande-, budget- och juridikkonferens för att fortsätta hålla sig à jour med utvecklingen på olika områden och för att åstadkomma bästa möjliga ekonomi avseende bland annat räntekostnader, elavtal och försäkringar och miljö. Ny upphandling av försäkring för fastigheten är klar och det finns nu ett avtal med Länsförsäkringar Skåne till och med 2024-01-01. Även el har upphandlats och ett fortsatt avtal med Skånska Energi till och med 2023-12-31. Styrelsen bedömer att ekonomin är god.

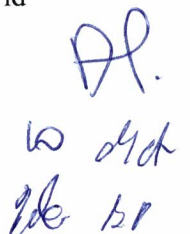
Framtida underhåll: Renovering av föreningslokal. Termostatbyten till samtliga allmänna utrymmen, uthyrningslokaler samt föreningslokal. Lufttillförsel i Järnvägsgatan 79:ans trapphus, delvis genom byte av port.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 40. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 39, varav 33 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har (tre) 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Fritids- och medlemsverksamhet: Ingen verksamhet på grund av fortsatt viss påverkan av Covid-19.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 838	1 822	1 803	1 767	1 736
Resultat efter avskrivningar	325	423	197	104	468
Årets resultat	298	376	146	39	391
Eget kapital	4 208	3 909	3 534	3 388	3 349
Balansomslutning	8 825	8 774	8 411	8 829	8 920
Soliditet (%)	48	45	42	38	38
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 000	991	981	962	943
Fond för yttre underhåll	2 758	2 501	2 371	2 497	2 267

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 580	2 500 536	1 001 635	375 668	3 909 419
Disponering enligt stämmobeslut		257 315	118 353	-375 668	0
Årets resultat				298 383	298 383
Belopp vid årets utgång	31 580	2 757 851	1 119 988	298 383	4 207 802

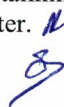
Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 119 988
årets vinst	298 383
	1 418 371

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-80 159
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	242 000
i ny räkning överföres	1 256 530
	1 418 371

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. 

AL.
10 MA
2021

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 837 832	1 821 908
Övriga rörelseintäkter	3	905	15 203
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 838 737	1 837 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 004 856	-922 435
Övriga externa kostnader	5	-201 838	-181 156
Personalkostnader	6	-66 061	-69 927
Avskrivningar		-241 056	-241 057
Summa rörelsekostnader		-1 513 811	-1 414 575
Rörelseresultat		324 926	422 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	21 911	8 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-48 454	-55 677
Summa finansiella poster		-26 543	-46 868
Resultat efter finansiella poster		298 383	375 668
Resultat före skatt		298 383	375 668
Årets resultat		298 383	375 668

AP.
w. d. d.
Börje B1

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	5 150 523	5 382 844
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	8 736
Summa materiella anläggningstillgångar		5 150 523	5 391 580
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 151 023	5 392 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	929 666	2 351 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44 313	30 736
Summa kortfristiga fordringar		973 979	2 382 321
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 700 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 700 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 673 979	3 382 321
SUMMA TILLGÅNGAR		8 825 002	8 774 401

DP.
w dot
Bla P1

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 580	31 580
Fond för yttre underhåll		2 757 852	2 500 537
Summa bundet eget kapital		2 789 432	2 532 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 119 988	1 001 635
Årets resultat		298 383	375 668
Summa fritt eget kapital		1 418 371	1 377 303
Summa eget kapital		4 207 803	3 909 420
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 104 580	4 204 580
Summa långfristiga skulder		4 104 580	4 204 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	100 000	100 000
Leverantörsskulder		140 723	292 704
Skatteskulder		1 664	11 167
Övriga skulder	16	27 281	28 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	242 951	227 623
Summa kortfristiga skulder		512 619	660 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 825 002	8 774 401

Handwritten signature

Handwritten initials and notes:
AP.
10
ok
BR

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	298 383	375 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	241 056	241 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	539 439	616 725
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 804	-5 096
Förändring av leverantörsskulder	-151 981	239 927
Förändring av kortfristiga skulder	4 199	7 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	379 853	859 329
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-248 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-248 613
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-100 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-260 000
Årets kassaflöde	279 853	350 716
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 347 157	2 996 441
Likvida medel vid årets slut	3 627 010	3 347 157

AP.
w c/d
Be BP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	2,27%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 519 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 014 230 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter lokaler, ej moms	37 304	36 903
Årsavgifter bostäder	1 761 372	1 743 804
El ej moms	792	792
Överlåtelseavgift	2 416	2 380
Pantförskrivningsavgift	1 449	3 802
Årsavgifter lokaler, ej moms	34 800	34 452
Rabatter, ej moms	-300	-225
	1 837 833	1 821 908

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Öresavrundning	905	908
Ersättning från försäkringsbolag	0	14 295
	905	15 203

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	21 250	2 600
Fastighetsskötsel, Grundavtal	232 351	226 316
Reparationer, bostäder	95 351	97 548
Planerat UH bostäder	80 159	14 685
Elavgifter för drivkraft och belysning	46 389	46 396
Uppvärmning, fjärrvärme	287 877	299 326
Vatten	105 038	104 910
Sophämtning	46 605	42 359
Fastighetsförsäkringar	22 102	21 458
Kabel-TV	16 102	15 998
Fastighetsskatt	51 631	50 839
	1 004 855	922 435

Handwritten signature

Handwritten notes:
D.L.
10 utd.
30 11

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	2 044	0
Förbrukningsmaterial	299	1 181
Telefon	3 802	3 454
Datakommunikation	4 429	4 428
Postbefordran	1 063	978
Revisionsarvoden	14 525	17 700
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	89 020	86 708
Avtal vicevärdsuppdrag	38 130	35 000
Överlåtelseavgift	2 416	2 380
Pantförskrivningsavgift	1 930	2 857
Konsultarvoden	8 206	2 933
Bankkostnader	1 355	1 605
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 635	695
Föreningsverksamhet	4 594	1 655
Medlemsavgift HSB	13 600	13 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	500	5 982
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	8 040	0
Övriga förvaltningskostnader	5 250	0
	201 838	181 156

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	55 400	58 600
Sociala avgifter	10 661	11 327
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	66 061	69 927

Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	1 984	2 583
Skattefria ränteintäkter	6	0
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	19 921	6 226
	21 911	8 809

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader för bankkulder	48 409	55 610
Kostnadsränta för skatter och avgifter	45	67
	48 454	55 677

Handwritten notes:
DF.
10 cl.ct
AB BI

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 925 452	9 676 839
Årets investering		248 613
Mark	30 278	30 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 955 730	9 955 730
Ingående avskrivningar	-4 572 886	-4 340 565
Årets avskrivningar	-232 321	-232 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 805 207	-4 572 886
Utgående redovisat värde	5 150 523	5 382 844
Taxeringsvärden byggnader	13 246 000	11 061 000
Taxeringsvärden mark	4 620 000	4 457 000
	17 866 000	15 518 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Årets investering är inläggning av fiber i fastigheten.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 287 000	7 287 000
(varav i eget förvar)	(1 911 000)	(0)
	7 287 000	7 287 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 681	43 681
Utrangering		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 681	43 681
Ingående avskrivningar	-34 945	-26 209
Utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-8 736	-8 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 681	-34 945
Utgående redovisat värde	0	8 736

Handwritten mark: a blue scribble resembling a stylized 'S' or '5'.

Handwritten notes in blue ink: "DP.", "w", "ok", "13P".

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 655	4 428
Avräkningskonto HSB	927 011	2 347 157
	929 666	2 351 585

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	23 525	22 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 315	6 375
Upplupen ränta bunden placering	14 473	2 259
	44 313	30 736

Not 15 Skulder till kreditinstitut

100 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 704 580 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	100 000	100 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 104 580	4 204 580
	4 204 580	4 304 580

Not 16 Övriga skulder

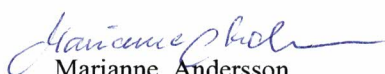
	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	16 620	17 580
Lagstadgade sociala avgifter	10 661	11 327
	27 281	28 907

PR.
W O.A.
BR

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	7 973	8 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 916	66 433
Förskottsbetalda hyror och avgifter	156 062	153 010
	242 951	227 623

Landskrona den 26/1 2023



Marianne Andersson
Ordförande



Bjarne Andersen



Daniel Hallén



Linda Olsson



Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/1 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen i Landskrona, org.nr. 744000-0656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor, undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Landskrona den 26/11 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor