



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Kvarndalen i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kvarndalen i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0518 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarndalen 1	1976-01-01	1976

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2814
16	garageplatser	0
17	p-platser	0
<b>Totalt 71 objekt</b>		<b>2814</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 12 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kent Öreteg	Ordförande
Elisabeth Hättström	Ledamot
Lotta Blom	Ledamot
Lotta Svensson	Ledamot
Peter Bring	Ledamot
Andreas Uneryd	Ledamot
Erik Thudén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lotta Blom och Erik Thudén.

Styrelsen har under året hållit 10st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kent Öreteg, Elisabeth Hättström, Lotta Blom, Peter Bring.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Eva Larsén med Michael Ljungquist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anita Karlsson (sammankallande) och Annelie Lindgren, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-31.

Löpande underhåll

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2020 Omläggning av tak

2019 Dränering av gavel vid 23 A. Allmänt underhåll

2018 Asfaltering av parkering, ny kantsten. Byte av brunn på parkering. Yt dränering av baksidan på hus 23. Byte till eldrivna garageportar.

2017 Byte av panel på garage och bodar, även målning av garage och bodar. Byte av vindskivor på garagen. Målning av källargolv.

2016 Byte av plasttak och fasadskivor, färdigställande av betongrenovering av balkongerna och målningsarbeten. Byte ytterdörrar.

2015 Löpande underhåll

2015 Ny kantsten vid fyrkanten.

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

Målning av mellanväggar och balkonger vid behov

Byte av staket runt området

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Styrelsen går kontinuerligt på utbildningar för att på bästa sätt sköta föreningen. Under 2022 har vi deltagit i följande utbildningar.

2/3 Styrelseinformation. Kent, Elisabeth, Lotta

3/3 Förvaltningsträff. Kent, Elisabeth, Lotta

6/4 Styrelseinformation. . Kent, Elisabeth, Lotta

7/4 Sommarjuridik. Kent, Elisabeth, Lotta, Peter

27/4 Konflikthantering. Kent, Elisabeth, Lotta

17/5 Förenkla styrelsearbetet. Kent, Elisabeth, Lotta, Andreas, Erik, Peter

1/6 Förenkla styrelsearbetet. . Kent, Elisabeth, Lotta, Erik, Andreas

13/9 Nyckeltalsrapporter. Kent, Elisabeth, Lotta, Peter, Erik

29/9 Ordförande och sekreterare. Kent, Elisabeth, Lotta

5/10 Fråga juristen. Kent, Elisabeth, Lotta

17/10 Grunderna i mitt HSB. Kent, Elisabeth, Lotta

12/11 Bostadsrätts dagen. Kent, Elisabeth, Lotta

1/12 UH-plan online. Kent, Elisabeth, Lotta, Erik, Andreas

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	215	210	243	183	171
Skuldsättning, kr/kvm	2 582	2 607	2 639	2 667	2 695
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	51	54	49	52	54
Driftskostnad, kr/kvm	247	250	338	230	230
Årsavgifter, kr/kvm	545	545	543	518	518
Totala intäkter, kr/kvm	587	583	698	558	553
Nettoomsättning, tkr	1 641	1 628	1 627	1 562	1 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	341	287	403	199	-177
Soliditet, %	24	22	19	16	13

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	280 000	0	0	280 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	297 213	0	172 015	469 228
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>577 213</b>	<b>0</b>	<b>172 015</b>	<b>749 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 331 692	286 897	-172 015	1 446 573
Årets resultat, kr	286 897	-286 897	341 427	341 427
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 618 589</b>	<b>0</b>	<b>169 412</b>	<b>1 788 000</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 195 802</b>	<b>0</b>	<b>341 427</b>	<b>2 537 228</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 201 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 985 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 618 588
Årets resultat, kr	341 427
Reservation till underhållsfond, kr	-201 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 985
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 788 000</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 788 000</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 641 426	1 627 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 107	13 252
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 652 533</b>	<b>1 640 933</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-693 696	-703 946
Underhåll enligt plan	Not 5	-28 985	-88 003
Övriga externa kostnader	Not 6	-151 100	-142 788
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-88 531	-80 310
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-234 725	-216 760
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 197 037</b>	<b>-1 231 807</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>455 496</b>	<b>409 126</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 833	3 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 902	-125 729
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-114 069</b>	<b>-122 229</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>341 427</b>	<b>286 897</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 476 248	8 709 929
Inventarier och installationer	Not 10	19 846	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 496 094</b>	<b>8 709 929</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 496 594</b>	<b>8 710 429</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		705 914	861 856
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	20 207	4 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 645	65 376
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>793 766</b>	<b>931 895</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 100 000	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 100 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 893 766</b>	<b>1 431 895</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 390 360</b>	<b>10 142 324</b>



# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 000	280 000
Fond för yttre underhåll		469 228	297 213
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>749 228</u>	<u>577 213</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 446 573	1 331 692
Årets resultat		341 427	286 897
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 788 000</u>	<u>1 618 588</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>2 537 228</u></b>	<b><u>2 195 801</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>5 130 800</u>	<u>5 889 969</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 130 800</u>	<u>5 889 969</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 135 919	1 447 368
Medlemmarnas inre fond	Not 16	297 866	321 779
Leverantörsskulder		74 443	95 920
Aktuell skatteskuld	Not 17	9 531	5 056
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	32 589	29 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	171 984	156 581
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 722 332</u>	<u>2 056 554</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>7 853 132</u></b>	<b><u>7 946 523</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>10 390 360</u></b>	<b><u>10 142 324</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	455 496	409 126
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	234 725	216 760
	<u>690 221</u>	<u>625 886</u>
Erhållen ränta	9 075	2 625
Erlagd ränta	-111 278	-139 566
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>588 018</u>	<u>488 945</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 055	2 971
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-35 397	-2 422 280
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>535 566</b></u>	<u><b>-1 930 364</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-406 182
Investeringar i maskiner/inventarier	-20 890	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-20 890</b></u>	<u><b>-406 182</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-70 618	2 403 882
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-70 618</b></u>	<u><b>2 403 882</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>444 058</b>	<b>67 336</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 361 856	1 294 520
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 805 914</u>	<u>1 361 856</u>
	<b>444 058</b>	<b>67 336</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 077 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 533 300	1 533 300
Hysesintäkt garage och bilplatser	82 860	82 500
Hysesintäkt övrigt	15 000	14 592
Konsumtionsavgift el	3 019	0
Avsatt till inre fond	-51 660	-51 660
Övriga intäkter i verksamheten	45 144	45 144
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 763	3 805
	<b>1 641 426</b>	<b>1 627 681</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	5 311	5 755
Medlemsbonus	5 796	7 497
	<b>11 107</b>	<b>13 252</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-41 066	-42 304
El	-89 186	-88 552
Vatten	-53 167	-64 341
Renhållning	-61 340	-62 077
Bevakningskostnader	-79 763	-76 504
TV, bredband, iptelefoni	-36 633	-35 586
Förvaltningskostnader	-210 677	-207 227
Försäkringar	-42 301	-40 474
Fastighetsskatt	-66 132	-60 012
Övriga driftskostnader	-13 431	-26 868
	<b>-693 696</b>	<b>-703 946</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-28 985	-88 003
	<b>-28 985</b>	<b>-88 003</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-90 204	-90 042
Kostnader överlåtelse och panter	-14 204	-3 805
Föreningsverksamhet	-15 178	-9 185
Kontorsutrustning och -material	-1 880	-1 788
Förbrukningsinventarier	-648	-8 199
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
Stämma och styrelse	-2 287	-3 394
	<b>-151 100</b>	<b>-142 788</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-57 095	-57 024
Vicevärdsarvode	-1 020	0
Övriga arvoden	-12 778	-8 140
Revisionsarvode	-3 301	-2 801
Sociala avgifter	-10 337	-9 466
Utbildning	-4 000	-2 879
	<b>-88 531</b>	<b>-80 310</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-233 681	-216 760
Installationer och inventarier	-1 044	0
	<b>-234 725</b>	<b>-216 760</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2095

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 210 919	10 804 737
Årets investering byggnader	0	406 182
Ingående anskaffningsvärde mark	421 000	421 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 631 919</b>	<b>11 631 919</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 921 990	-2 705 230
Årets avskrivningar byggnader	-233 681	-216 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 155 671</b>	<b>-2 921 990</b>

**Utgående redovisat värde****8 476 248 8 709 929**

Redovisade värden byggnader

8 055 248 8 288 929

Redovisade värden mark

421 000 421 000

**Fastighetsbeteckning:** Kvarndalen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1976	21 000 000	5 600 000	26 600 000	21 523 000
Lokaler		598 000	243 000	841 000	457 000
		<b>21 598 000</b>	<b>5 843 000</b>	<b>27 441 000</b>	<b>21 980 000</b>

**Ställda säkerheter****2022-12-31 2021-12-31**

Fastighetsinteckning 8 348 000 8 348 000

**Summa ställda säkerheter 8 348 000 8 348 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar	20 890	0
Utgående anskaffningsvärden	20 890	0

Årets avskrivningar	-1 044	0
Utgående avskrivningar	-1 044	0

**Utgående redovisat värde****19 846 0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	4 668	4 663
Övriga kortfristiga fordringar	15 539	0
	<b>20 207</b>	<b>4 663</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	44 951	42 301
Upplupna ränteintäkter	1 925	1 167
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 769	21 908
	<b>67 645</b>	<b>65 376</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Placeringskonto	1 100 000	500 000
	<b>1 100 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,21%	2024-03-30	564 000	6 000
Stadshypotek		1,77%	2025-12-30	3 255 000	35 000
Stadshypotek		1,45%	2023-12-30	1 367 040	15 360
Stadshypotek		4,21%	2027-12-30	1 368 000	15 200
Stadshypotek		1,82%	2023-03-01	712 679	7 808
				<b>7 266 719</b>	<b>79 368</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 130 800**

Nästa års amortering av långfristig skuld 56 200  
Lån som ska konverteras inom ett år 2 079 719  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 135 919**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,13%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 317 472  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 869 879  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	321 779	276 157
Avsättning	51 660	51 660
Uttag	-75 573	-6 037
	<b>297 866</b>	<b>321 779</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	9 531	5 056
	<b>9 531</b>	<b>5 056</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	22 252	20 383
Arbetsgivaravgifter	10 337	9 466
	<b>32 589</b>	<b>29 849</b>

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	14 284	1 660
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 794	144 515
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 906	10 406
	<b>171 984</b>	<b>156 581</b>

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Uneryd.....  
Lotta Blom.....  
Elisabeth Hättström.....  
Kent Öreteg.....  
Lotta Svensson.....  
Peter Bring

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

Eva Larsén  
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarndalen i Motala, org.nr. 724000-0518

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarndalen i Motala 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Kvarndalen i Motala 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. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Motala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Larsén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Kvarndalen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KENT ÖRETEG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 16:05:06



**ANDREAS UNERYD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 21:57:34



**ELISABETH HÄTTSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 16:12:06



**PETER BRING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 09:58:24



**LOTTA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 14:40:14



**ANN-CHARLOTTE BLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 14:41:57



**EVA LARSÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 17:41:24



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 06:51:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Kvarndalen i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA LARSÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 17:46:32



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 06:52:35



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### 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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.