

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnbyterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Mölndals Övre samfällighetsförening (MÖS). Samfälligheten förvaltar,

GA1

Kvarnbygaraget med 88/194-delar. Kvarnbygaraget innehåller totalt 194 p-platser för bilar och 10 platser för MC. Detta innebär att föreningen har 88 st p-platser i denna anläggning (45%).

GA3

Innefattar olika faciliteter inom hela området där Brf Kvarnbyterrassen har 22/100-delar (22%).

GA5

Innefattar mindre del av kvartersgata i den södra delen av området (12,94%).

GA6

Innefattar mindre del av kvartersgata i den södra delen av området (43%).

Styrelsen

Robert Dutkiewicz	Ordförande
Anneli Lysér	Ledamot
Michael Olsson	Ledamot
Ingemo Sörlin	Ledamot
Sajad Veismoradi	Ledamot

Maria Engelbretsson	Suppleant
Carolina Gonzalez Braga	Suppleant
Evangelos Tsakiroglou	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade revisorer i Göteborg
Erik Modin	Suppleant Extern	Förenade revisorer i Göteborg

Valberedning

Kajsa Johansson	Sammanställande
Maria Wihlborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVARNBYTERRASSEN 1	2017	Möndal

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 5 flerbostadshus.

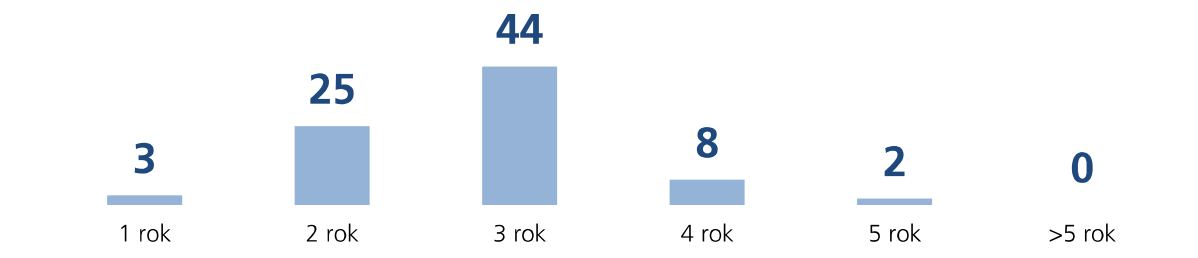
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 169 m², varav 6 813 m² utgör boyta och 2 356 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
LSS Boende	510 m ²	2027-02-28

Gemensamhetsutrymmen

Förråd, trapphus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2022

Planerat underhåll	År
OVK	2023
OVK	2026
Taksäkerhetsbesiktning	2027
Fasadunderhåll	2027
Dammbindning golv tekniska utrymmen	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB
Städning	BredaBlick
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Hissar	Kone
Dörrautomatik	Assa Abloy
Sprinkler	Assemblin
Brandlarm	Räddningstjänst Göteborg
El och Värme	Möln dal Energi
Media	Tele2

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

Föreningens ekonomi

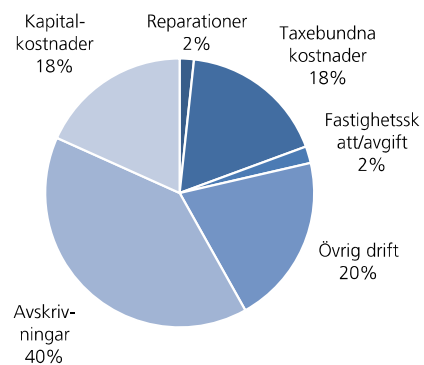
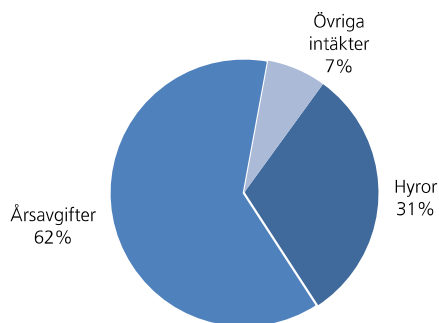
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 453 017	9 212 683
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 589 272	5 769 877
Finansiella intäkter	7 723	409
Minskning kortfristiga fordringar	827 406	579 692
Ökning av kortfristiga skulder	175 106	59 701
	7 599 507	6 409 680
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 470 948	2 498 709
Finansiella kostnader	1 080 150	1 193 052
Minskning av långfristiga skulder	4 169 553	7 477 584
	7 720 651	11 169 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 331 874	4 453 017
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-121 144	-4 759 665

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår vilket var 2017. Lokalerna i föreningen beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den dagliga driften och förvaltningen av föreningen är styrelsens högsta prioritet för att säkerställa ett långsiktigt bra boende. Arbetet med att bevara en god ekonomi fortgår kontinuerligt och innebär att styrelsen löpande granskar föreningens kostnader, såväl fasta som löpande. Detta ställdes på prov under året 2022 vilket var präglad av världsekonomiska problem bland annat till följd av kriget i Ukraina samt av två pandemiår.

Under året har styrelsen haft 13 styrelsemöten, sett över rutiner, haft löpande kontakt med medlemmar, fastighetsförvaltare, leverantörer, mäklare, myndigheter med flera. Därutöver samverkar styrelsen med övriga bostadsrättsföreningar i Mölndals Övre Samfällighetsförening (MÖS) kring gemensamma frågor. Då det är MÖS som ansvarar för vitala delar i området så som miljöhus, garage, entré och hiss i uppgång B, lekplatser, Götiska huset mm, är det viktigt med ett gott samarbete mellan föreningarna och engagemang från styrelsen.

I föreningens fastighet ingår även en uthyrning till Mölndals stad av 9 lägenheter i ett **serviceboende** inklusive en dygnet runt bemannad personallokal. Kontakten mellan styrelsen och kommunen fungerar mycket bra och kommunen är lyhörd för föreningens synpunkter, och vice versa.

Efter de senaste årens digitala **årsstämmor** kunde föreningen äntligen hålla en fysisk stämma i juni.

Under verksamhetsåret har **femårsbesiktningen** genomförts och de flesta noterade bristerna kunde åtgärdas under hösten, då bl a majoriteten av duschblandarna byttes ut pga konstruktionsfel. Det som på bokslutsdagen kvarstod var ombyggnationen av entrédörren till trapphus B vilket genomfördes under januari 2023.

I slutet av året omförhandlades **mediavtalet**. Det nya avtalet garanterar en tiofaldig högre internethastighet med en oförändrad kostnad.

Bygglov för **balkonginglasningar** gäller till hösten 2024. Under året 2022 har ytterligare 3 medlemmar glasat in sina balkonger.

Solcellsgruppen har kommit igång och undersöker möjligheten att installera solceller för att minska våra energikostnader.

För att öka trivseln har styrelsen satt upp **blomkrukor** utanför entréerna och sett över hur övriga planteringar runt fastigheten kan förbättras.

MÖS har under året gjort en justering av sopkärnen i återvinningshusen, genomfört åtgärder för att minska hastigheten för biltrafiken i området och aktualiserat regler för boendeparkeringen samt korttidsparkeringen.

Under hösten genomförde styrelsen **budgetarbetet** för 2023. De kostnads- och ränteökningar som föreningen står inför - med anledning av faktorer i vår omvärld - innebar att styrelsen fattade beslut om en avgiftshöjning på 20% fr o m 1/1 2023. Informations- och frågestund hölls för medlemmarna med anledning av denna höjning under november.

I december inbjöds alla medlemmar till ett **glöggmingel** i Göthiska Huset, vilket blev välbesökt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st
Överlåtelse under året: 14 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	620	620	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 938	2 858	2 850	2 806
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 629	15 241	16 338	16 378
Elkostnad/m ² totalyta	21	35	25	27
Värmekostnad/m ² totalyta	39	56	50	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	37	17	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	172	174	173
Soliditet (%)	69	68	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	691	-277	943	759
Nettoomsättning (tkr)	6 552	5 718	6 628	6 460

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 813 m² bostäder och 2 356 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	155 227 867	0	0	155 227 867
Upplåtelseavgifter	66 527 133	0	0	66 527 133
Fond för yttre underhåll	3 813 014	207 990	1 145 010	2 460 014
S:a bundet eget kapital	225 568 014	207 990	1 145 010	224 215 014
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 054 387	-207 990	-1 421 750	575 353
Årets resultat	690 632	690 632	276 740	-276 740
S:a fritt eget kapital	-363 755	482 642	-1 145 010	298 613
S:a eget kapital	225 204 259	690 632	0	224 513 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	690 632
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-846 397
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 990
summa balanserat resultat	-363 755

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 145 010
att i ny räkning överförs	-1 508 765

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 551 844	5 718 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 428	51 697
Summa rörelseintäkter		6 589 272	5 769 877
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 052 670	-2 155 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 502	-218 593
Personalkostnader	Not 6	-127 776	-124 131
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 355 265	-2 355 265
Summa rörelsekostnader		-4 826 213	-4 853 974
RÖRELSERESULTAT		1 763 059	915 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 723	409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 080 150	-1 193 052
Summa finansiella poster		-1 072 427	-1 192 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		690 632	-276 740
ÅRETS RESULTAT		690 632	-276 740

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	301 531 441	303 886 706
Summa materiella anläggningstillgångar		301 531 441	303 886 706
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 9	20 318 474	20 318 474
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 318 474	20 318 474
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		321 849 915	324 205 180
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 079	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 391 210	5 357 838
Summa kortfristiga fordringar		4 409 289	5 357 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 409 289	5 357 838
SUMMA TILLGÅNGAR		326 259 203	329 563 018

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 755 000	221 755 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 813 014	2 460 014
Summa bundet eget kapital		225 568 014	224 215 014
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 054 387	575 353
Årets resultat		690 632	-276 740
Summa fritt eget kapital		-363 755	298 613
SUMMA EGET KAPITAL		225 204 259	224 513 627
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	41 347 156	67 295 670
Summa långfristiga skulder		41 347 156	67 295 670
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 318 599	36 539 638
Leverantörsskulder		168 011	186 097
Skatteskulder		127 461	22 120
Övriga skulder		6 925	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 086 793	1 005 768
Summa kortfristiga skulder		59 707 789	37 753 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 259 203	329 563 018

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 089 740	3 988 468
Hyror lokaler	1 498 426	1 457 714
Hyror parkering	526 911	199 588
Hyror förråd	6 000	8 350
Samfällighetsintäkter	0	-322 468
Bredbandsintäkter	214 032	214 032
Varmvattenintäkter	187 332	163 230
Överlåtelse/pantsättning	28 014	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 409	9 322
Öresutjämning	-19	-56
	6 551 844	5 718 180

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	6 994	19 841
	Fakturerade kostnader moms	14 638	0
	Övriga intäkter	15 796	31 856
		37 428	51 697

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	297 131	327 608
	Fastighetsskötsel beställning	-25 724	663
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	449
	Snöröjning/sandning	18 578	5 663
	Städning entreprenad	35 349	0
	Städning enligt beställning	863	16 363
	Mattvätt/Hyrmattor	0	2 290
	Hissbesiktning	9 706	9 578
	Myndighetstillsyn	0	1 324
	Bevakning	0	8 201
	Gemensamma utrymmen	5 199	0
	Gård	22 762	9 093
	Serviceavtal	111 428	126 211
	Förbrukningsmateriel	4 432	2 445
	Teleport/hissanläggning	17 964	21 211
	Störningsjour och larm	22 711	0
	Brandskydd	11 319	5 569
		531 719	536 667
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	13 675
	Entré/trapphus	0	19 398
	Lås	20 182	6 975
	VVS	3 341	24 261
	Värmeanläggning/undercentral	7 069	881
	Ventilation	31 929	13 878
	Elinstallationer	8 008	28 244
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 405	4 244
	Bredband	0	2 434
	Hiss	0	214
	Skador/klotter/skadegörelse	27 768	0
		103 702	114 204
	Taxebundna kostnader		
	El	196 553	242 606
	Värme	353 871	391 096
	Vatten	155 368	259 048
	Sophämtning/renhållning	336 637	319 538
		1 042 428	1 212 288
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 621	52 972
	Samfällighetsavgift	-19 760	7 225
	Kabel-TV	219 583	218 592
	Bredband	2 976	2 977
		258 420	281 766
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	116 401	11 060
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 052 670	2 155 985

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	7 289	6 252
	Inkassering avgift/hyra	0	1 851
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	23 125
	Föreningskostnader	6 514	6 700
	Styrelseomkostnader	5 317	3 074
	Fritids- och trivselkostnader	2 654	5 324
	Förvaltningsarvode	93 740	91 724
	Administration	51 248	5 525
	Korttidsinventarier	0	2 790
	Konsultarvode	87 440	64 788
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	7 440
		290 502	218 593
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 600	97 200
	Sociala kostnader	29 176	26 931
		127 776	124 131
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 355 265	2 355 265
		2 355 265	2 355 265

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	313 506 526	313 506 526
	Utgående anskaffningsvärde	313 506 526	313 506 526
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 619 820	-7 264 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 355 265	-2 355 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 975 085	-9 619 820
	Planenligt restvärde vid årets slut	301 531 441	303 886 706
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	77 980 000	77 980 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	154 529 000	115 937 000
	Taxeringsvärde mark	44 081 000	48 169 000
		198 610 000	164 106 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	190 000 000	163 000 000
	Lokaler	8 610 000	1 106 000
		198 610 000	164 106 000
Not 9	INSATS INTRESSEFÖRETAG	2021-12-31	2020-12-31
	Mölnåls Övre Samfällighetsförening 719616-0234, omklassificering	20 318 474	20 318 474
		20 318 474	20 318 474
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	51 106	901 055
	Momsavräkning	0	3 766
	Klientmedel hos SBC	2 151 251	4 452 675
	Fordringar kreditfakturor	8 230	0
	Räntekonto hos SBC	2 180 623	342
		4 391 210	5 357 838
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 460 014	1 460 014
	Reservering enligt stadgar	207 990	207 990
	Reservering enligt stämmobeslut	1 145 010	792 010
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 813 014	2 460 014

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,110 %	0	32 544 426	Löst
SEB	0,940 %	26 302 730	26 302 730	2025-12-28
SEB	3,290 %	792 500	951 000	2023-05-28
SEB	0,870 %	42 526 099	44 037 152	2023-12-28
Handelsbanken	1,890 %	15 044 426	0	2026-03-30
Handelsbanken	2,940 %	15 000 000	0	2023-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		99 665 755	103 835 308	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-58 318 599	-36 539 638	
		41 347 156	67 295 670	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 873 255 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	112 120 000	112 120 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	16 495	17 246
Värme	52 856	59 718
Arvoden	100 600	97 200
Sociala avgifter	31 609	29 160
Ränta	7 474	14 541
Avgifter och hyror	877 759	787 903
	1 086 793	1 005 768

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade. Arbetet med dörrautomatiken och passagen genom uppgång B har avslutats under januari.

Det nya mediaavtalet träder i kraft fr o m 1 april 2023.

Några lån förhandlas om under våren och hösten 2023.

Styrelsens underskrifter

Möln dal den / 2023

Robert Dutkiewicz
Ordförande

Anneli Lysér
Ledamot

Michael Olsson
Ledamot

Ingemo Sörlin
Ledamot

Sajad Veismoradi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Gillmert
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kvarnbyterrassen
Org.nr. 769628-2438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvarnbyterrassen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kvarnbyterrassen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se