

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: 1399 Brf Kvarnbytornet 230701-240630.pdf

Kvittensen skapad: 2024-11-22 10:42:12

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Gustav Svensson (19600412XXXX) Ordförande	2024-11-21 10:14:43
 Eva Susanne Höök Cappelen (19610609XXXX) Ledamot	2024-11-21 16:59:51
 FILIP CADIER (19930513XXXX) Ledamot	2024-11-21 16:57:29
 Eva Susanne Höök Cappelen (19610609XXXX) Ledamot	2024-11-21 17:00:56
 OSCAR GATZINSKY (20000604XXXX) Ledamot	2024-11-21 09:24:29
 HANS JONASSON (19660322XXXX) Auktoriserad revisor	2024-11-22 10:42:12
 Birgit Susanne Östanbäck (19610224XXXX) Ledamot	2024-11-22 08:54:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
1399 Brf Kvarnbytornet 230701-240630.pdf (790127 byte)

AE7A7A31DE7F5F233BA4E4082118E03A14C913DD4A811B870EF38BB9077E03BA79E38F1933DDCD22F161  
4282F8D09DFA2F245C536AD84DCEA31A73918C45F479

<https://esign.summera.support/verify>



**Årsredovisning**  
**2023-07-01 – 2024-06-30**



**Brf Kvarnbytornet**

**Org nr 769630-0313**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Kvarnbytornet, med säte i Mölndals kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023–07–01 – 2024–06–30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Kvarnbytornet i Mölndals kommun, bildades den 25 mars 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarnbyterrassen 7 i Mölndals kommun.

Föreningens byggnad består av 77 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.

Inflyttning i fastigheten påbörjades under mars 2020 och avslutades under sommaren 2020.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 441 kvm.

Föreningen har tillgång till 37 parkeringsplatser i garage, 19 carportplatser samt 18 öppna p-platser som förvaltas via Mölndals Övre Samfällighetsförening.

#### Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 8 april 2020. Garantitiden är fem år och löper fram till den 7 april 2025. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Föreningen har avtal med HSB gällande fastighetsskötsel.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i fyra gemensamhetsanläggningar. GA2 omfattar parkeringsanläggning för ca 217 bilplatser. I parkeringsanläggningen ingår två andra delägare, Kvarnbyterrassen 2 och 6. GA3 omfattar kvartersgator, lekytor, Götsiska huset, markparkeringar, dagvattenledningar, dränering, belysning, bullerskärmar, sophus, fibernät i mark samt utvändiga trappor, stödmurar, jordarmeringskonstruktion under mark. I GA3 ingår fyra andra delägare, Kvarnbyterrassen 1, 2, 5, och 6. GA5 omfattar kvartersgata med tillhörande trafikanläggningar, dagvattenledningar, brunnar och dränering. I GA5 ingår sex andra delägare, Kvarnbyterrassen 1, 2, 5, 6, Stensjön 1:36 och Trädgården 1:83. GA6 omfattar kvartersgata med trafikanläggningar. I GA6 ingår sex andra delägare Kvarnbyterrassen 1, 2, 5, 6, Stensjön 1:36 och Trädgården 1:83. Anläggningarna förvaltas genom Mölndals Övre Samfällighetsförening.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 November 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Svensson Susanne Höök Cappelen Filip Cadier Susanne Östanbäck Oskar Gatzinzky	ordförande
Suppleanter	Lenny Myrdhén Peo Östanbäck	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Johan Lindqvist Charlotte Sunnerholm
-----------------	---

### Revisorer

Hans Jonasson från Frej Revisorer

### Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsens ledmöter ska vara två prisbasbelopp exklusive sociala avgifter.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp enligt framtagen underhållsplan motsvarande 849 597 kr/år.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig från 2022 till 2071.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 13 maj 2019. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 13 maj 2019.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheter helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetens värdeår är fastställt till 2020. Fastighetsskatt betalas av föreningen för sin del i Mölndals Övre Samfällighetsförening.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Bostadsföreningens byggnad är från 2020 och behovet av underhåll och förbättringar är begränsat varför styrelsens arbete främst varit inriktat mot att se över de löpande kostnader. Målet i detta arbete har främst varit att få bästa värde för pengarna. Detta innebär inte alltid lägsta pris. I detta arbete har styrelsen arbetat nära med entreprenören för städning för att få den kvalitet som vi önskar.

Under året har byggherren, NCC, under garanti utfört en tätning av fönsterpartiet i hisshallarna då det visat sig ha varit vatteninträngning på ett flertal våningsplan.

I samband med att 3 G nätet för mobiltelefoni stängs ner behövde nödtelefonerna i våra hissar uppgraderas och detta gjordes i september 2023.

Bostadsrättsföreningen påverkades under året av ökande kostnader för främst de lån föreningen har och avgiften justerades med 10% från den 1:e januari 2024. Efter omläggning av drygt hälften av föreningens lån i slutet av april beslutades att ytterligare en höjning om 5% från den 1:e juli 2024.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 2024-06-30, 118 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning, tkr	4 767	4 636	4 393	4 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 845	-1 181	-1 069	-486
Soliditet (%)	77,9	77,7	77,5	77,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	769	732	732	736
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 711	14 938	15 278	15 691
Sparande per kvm (kr/kvm)	166	272	302	408
Räntekänslighet (%)	19,1	20,4	20,9	21,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	103	134	117	81
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,4	85,6	90,5	87,2

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

#### Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

## **Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror på markant ökade räntekostnader.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka vilket kommer påverka föreningens likviditet positivt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 401 474	87 173 526	944 149	-2 462 260	-1 180 602	<b>287 876 287</b>
Disposition av föregående års resultat:			849 597	-2 030 199	1 180 602	<b>0</b>
Årets resultat					-1 845 228	<b>-1 845 228</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>203 401 474</b>	<b>87 173 526</b>	<b>1 793 746</b>	<b>-4 492 459</b>	<b>-1 845 228</b>	<b>286 031 059</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 492 459
årets förlust	-1 845 228
	<b>-6 337 687</b>

behandlas så att

avsättning fond för yttre underhåll sker med

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

i ny räkning överföres

849 597

-37 000

-7 150 284

**-6 337 687**

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balans- och resultaträkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-06-30</b>	<b>-2023-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 766 566	4 636 404
Övriga rörelseintäkter		15 982	65 402
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 782 548</b>	<b>4 701 806</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 369 219	-1 632 327
Övriga externa kostnader	4	-173 059	-160 700
Personalkostnader	5	-129 849	-133 259
Avskrivningar		-2 713 224	-2 713 124
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 385 351</b>	<b>-4 639 410</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>397 197</b>	<b>62 396</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 516	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 245 941	-1 242 999
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 242 425</b>	<b>-1 242 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 845 228</b>	<b>-1 180 602</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 845 228</b>	<b>-1 180 602</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	365 329 145	368 025 445
Inventarier, verktyg och installationer	8	118 202	135 026
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>365 447 347</b>	<b>368 160 471</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>365 447 347</b>	<b>368 160 471</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 159	0
Övriga fordringar	9	1 596 966	2 027 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	331 557	127 658
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 932 682</b>	<b>2 154 894</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 932 682</b>	<b>2 154 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>367 380 029</b>	<b>370 315 365</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		290 575 000	290 575 000
Fond för yttre underhåll		1 793 746	944 149
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>292 368 746</b>	<b>291 519 149</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 492 459	-2 462 260
Årets resultat		-1 845 228	-1 180 602
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 337 687</b>	<b>-3 642 862</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>286 031 059</b>	<b>287 876 287</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	60 520 000	37 520 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 520 000</b>	<b>37 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 522 596	43 760 000
Leverantörsskulder		92 013	60 812
Skatteskulder		35 908	38 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 178 453	1 060 186
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 828 970</b>	<b>44 919 078</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>367 380 029</b>	<b>370 315 365</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 845 227	-1 180 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 713 124	2 713 124
Förändring skatteskuld/fordran		-2 172	-19 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>865 725</b>	<b>1 513 482</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		280 799	-391 138
Förändring av kortfristiga skulder		152 064	498 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 298 588</b>	<b>1 621 337</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 240 000	-1 849 032
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 240 000</b>	<b>-1 849 032</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>58 588</b>	<b>-227 695</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 487 088	1 714 783
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 545 676</b>	<b>1 487 088</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början juli 2020.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
El installation	40 år
Inventarier utemöbler	10 år

### Not 2 Rörelseintäkter

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>-2024-06-30</b>	<b>-2023-06-30</b>
Årsavgifter	4 181 956	3 982 800
P-plats och garage	444 759	514 781
Vatten	2 188	68 315
Vatten, moms	137 663	70 509
Övriga rörelseintäkter	15 982	14 286
Elprisstöd	0	51 115
	<b>4 782 548</b>	<b>4 701 806</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>-2024-06-30</b>	<b>-2023-06-30</b>
Fastighetsskötsel	130 386	289 792
Trädgårdsskötsel	0	3 845
Kostnader i samband med städdagar	0	3 468
Städkostnader	94 200	20 061
Hyra av entrémattor	5 642	12 446
Snöröjning/sandning	18 213	20 345
Systematisk brandskyddsarbete	20 625	20 625
Serviceavtal	18 477	22 867
Hisservice/besiktning	34 181	31 157
Portar	2 181	0
Gemensamhetsanläggning	187 534	194 812
Reparationer	47 634	38 188
Planerat underhåll	37 500	0
Fastighetsel	165 327	321 713
Uppvärmning	231 953	185 716
Vatten och avlopp	161 834	222 697
Försäkringskostnader	51 449	49 296
Bredband och Kabel-tv	156 836	157 410
Förbrukningsinventarier	3 882	7 471
Förbrukningsmaterial	1 365	30 417
	<b>1 369 219</b>	<b>1 632 326</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>-2024-06-30</b>	<b>-2023-06-30</b>
Fastighetsskatt Mölndals samfällighet	0	19 040
Datorkommunikation	4 938	0
Porto	198	260
Föreningsgemensamma kostnader	140	6 458
Revisionsarvode	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	83 627	85 813
Bankkostnader	0	2 472
Underhållsplan	12 675	0
Medlems-/föreningsavgifter	7 040	3 520
Övriga poster	37 941	18 136
Bredband (föreningens eget)	1 500	0
	<b>173 059</b>	<b>160 699</b>

### Not 5 Personalkostnader

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>-2024-06-30</b>	<b>-2023-06-30</b>
Styrelsearvode	105 000	105 000
Sociala avgifter	24 849	28 259
	<b>129 849</b>	<b>133 259</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	269 489 389	269 489 389
Omklassificeringar	56 250	56 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>269 545 639</b>	<b>269 545 639</b>
Ingående avskrivningar	-8 086 194	-5 388 438
Omklassificeringar	100	-1 456
Årets avskrivningar	-2 696 400	-2 696 300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 782 494</b>	<b>-8 086 194</b>
Redovisat värde mark	106 566 000	106 566 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>106 566 000</b>	<b>106 566 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>365 329 145</b>	<b>368 025 445</b>
Taxeringsvärden byggnader	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	<b>151 000 000</b>	<b>151 000 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	85 414 000	85 414 000
	<b>85 414 000</b>	<b>85 414 000</b>



**Not 8 Inventarier och verktyg**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	168 240	168 240
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 240</b>	<b>168 240</b>
Ingående avskrivningar	-33 214	-16 390
Årets avskrivningar	-16 824	-16 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 038</b>	<b>-33 214</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 202</b>	<b>135 026</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skattekonto	51 290	52 409
Avräkningskonto förvaltare	1 545 676	1 487 089
Andra kortfristiga fordringar	0	487 738
	<b>1 596 966</b>	<b>2 027 236</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Hiss larmavtal	10 800	10 800
Försäkring	47 313	41 987
Bostadsrätterna	3 520	3 520
Bredband	39 853	38 565
Infometric	5 977	5 798
Serviceavtal	7 500	8 550
Ekonomisk förvaltning	0	18 438
Garage	216 594	0
	<b>331 557</b>	<b>127 658</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Handelsbanken	3,8	2027-04-30	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken	3,6	2028-04-30	23 000 000	24 000 000
Handelsbanken	3,77	2026-04-30	19 520 000	19 640 000
Handelsbanken	1,17	2025-04-30	19 520 000	19 640 000
			<b>80 040 000</b>	<b>81 280 000</b>
Kortfristig del			19 760 000	43 760 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 19 520 000 kr

Årlig amortering: 240 000 kr

Om 5 år uppgår skulden till kreditinstitut till 78 840 000 kr

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader	393 683	317 287
Styrelsearvoden	104 999	105 000
Sociala avgifter	31 500	32 991
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	12 301	14 515
Fjärrvärme	19 749	14 979
Vatten- och avlopp	50 972	44 444
Förutbetalda avgifter och hyror	374 556	337 193
Samfällighetsavgift	83 578	168 777
Entrematta	670	0
Ekonomisk förvaltning	36 876	0
Garage	44 569	0
	<b>1 178 453</b>	<b>1 060 186</b>

Möln dal 2024-

Hans Svensson  
Ordförande

Susanne Höök Cappelen

Filip Cadier

Susanne Östanbäck

Oskar Gatzinzky

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Göteborg

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnbytornet

Org.nr 769630-0313

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnbytornet för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-06-30 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 för föreningen.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Övriga upplysningar**

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-07-01 - 2023-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-10-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### **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 de 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. De 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.

### **Revisorns ansvar**

Våra 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnbytorneret för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Frejs Revisorer AB**

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 67403c487e830ee857139101

**Finalized at:** 2024-11-22 10:43:49 CET

**Title:** Revisionsberättelse Brf Kvarnbytornet 230701-240630.pdf

**Digest:** B3dY1H0gGVFWWP319BQ6DGtYR+LZSXv04f0UkRfTHNM=

**Initiated by:** hjn@frejs.se (hjn@frejs.se) via Frejs Revisorer AB 556564-6451

**Signees:**

- Hans Jonasson signed at 2024-11-22 10:43:48 CET with Swedish BankID (19660322-XXXX)