



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnbyfallet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-24.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarnbyterrassen 2	2018	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018

Värdeåret är 2017 och 2018.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 7 007 kvm.

Styrelsens sammansättning

Klas Johansson	Ordförande
Erik Patrik Johansson	Styrelseledamot
John Strömlom	Styrelseledamot
Pierre Vinberg	Styrelseledamot
Elisabeth Berglund	Styrelseledamot
Frida Skogsborn	Suppleant
Maja Helena Holmgren	Suppleant
Lena Westin	Suppleant

Valberedning

David Eriksson och Mattias Johansson

Firmateckning

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Revisorer

Per Gillmert	Revisor	Förenade Revisorer
Erik Modin	Revisorssuppleant	Förenade Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Slamsugning av brunnar

2023 ● Taksäkerhetsbesiktning

Planerade underhåll

2024 ● OVK

2026 ● Oljning bänkar & trall utanför cykelrum

2027 ● OVK

Avtal med leverantörer

Aptus taggsystem & porttelefon	Assa Abloy
Driftövervakning & larmsändning	KTC Control Väst
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Elavtal	Mölnadal Energi
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	HSB Mölnadal
Fjärrvärmeavtal	Mölnadal Energi
Gruppavtal TV, Bredband & telefoni	Tele2
Inspektion Hissar	Kiwa Inspecta
Lås & nycklar	BB Gruppen
Serviceavtal Dörrautomatik	Assa Abloy
Serviceavtal Hissar	Kone
Ventilationsservice	Driftkontroll AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mölnadals Övre Samfällighetsförening, med en andel på 23%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar 2st p-anläggningar med drygt 410 platser, samt grönytor, lekplatser, belysning, ÅV-hus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånet som villkorsändrades 2023-06-30 delades upp i två delar där en del på 40 miljoner bands på 2 år till 4,57% ränta. Den återstående delen sattes till rörlig ränta.

Medlemmarnas årsavgifter höjdes vid årskiftet 23/24 med 8%

På räkenskapsårets sista styrelsemöte fattades beslut om att binda de ca 24 mkr som hade rörlig ränta på 4 år till en ränta på 3,2%. Styrelsen har även justerat ner amorteringen till 250 000 kr per kvartal.

Föreningen har under räkenskapsåret ingått avtal med tre mobiloperatörer om att upprätta master på våra tak för mobil kommunikation. Den första installerades under våren 2024. Efter färdigställda installationer räknar styrelsen med att få in ca 130 000 kr årligen exkl. indexeringshöjningar. Indexklausuler ingår i samtliga avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 172 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	6 876 502	6 439 969	5 673 714	5 380 309
Resultat efter fin. poster	-2 041 731	-423 912	-825 430	-955 422
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	5 292 836	4 292 836	3 292 836	2 292 836
Taxeringsvärde	198 127 000	198 127 000	198 127 000	162 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	727	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,97	83,89	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 119	14 240	14 352	14 574
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 119	14 240	14 352	14 574
Sparande per kvm totalyta, kr	127	365	300	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	30	30	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	61	59	59	54
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	36	34	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	131	125	124	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	1,25	1,07	-
Räntekänslighet (%)	16,27	19,59	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 160 335 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust för året på ca 2 miljoner är främst kopplat till att räntekostnaderna har stigit avsevärt jämfört med föregående år. Driftkostnaderna har också ökat och det beror på allmän prishöjning av varor tjänster men framför allt högre reparationskostnader kopplat till fastigheten. Styrelsen har prioriterat att upprätthålla ett positivt kassaflöde och har höjt medlemmarnas avgifter med 8% under året. Vi har även fattat avtal om att upplåta master på våra tak för att få in extra intäkter. Beräknade intäkter från dessa motsvarar en höjning av dagens årsavgifter på 2%. Vi har under räkenskapsåret justerat amorteringen temporärt på våra lån till 250 tkr per kvartal. Vi gör detta för att vi inte har några stora underhåll som behöver göras inom en snar framtid. I framtiden när ränteläget normaliserats och lånen omförhandlats i slutet av räkenskapsåret 2024/2025 vill styrelsen återgå till att höja upp amorteringen till tidigare nivåer. Styrelsen vill även förtydliga att vi har fattat beslut på att årligen höja medlemmarnas avgifter med minst 2% för att täcka underhåll & kostnadsökningar framöver. Medlemmarna kan inte förvänta sig avgiftssänkningar i framtiden om räntorna går ner. Det eventuellt frigjorda kassaflödet kommer i stället att riktas mot en mer aggressiv amortering.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	277 310 000	-	-	277 310 000
Fond, yttre underhåll	4 292 836	-	1 000 000	5 292 836
Balanserat resultat	-7 696 321	-423 912	-1 000 000	-9 120 233
Årets resultat	-423 912	423 912	-2 041 731	-2 041 731
Eget kapital	273 482 603	0	-2 041 731	271 440 872

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 120 233
Årets resultat	-2 041 731
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
Totalt	-11 161 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	34 606
Balanseras i ny räkning	-11 127 358

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 876 502	6 305 535
Summa rörelseintäkter		6 876 502	6 305 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 505 606	-2 196 728
Övriga externa kostnader	8	-227 638	-267 693
Personalkostnader	9	-150 604	-131 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 884 872	-2 884 874
Summa rörelsekostnader		-5 768 720	-5 480 833
RÖRELSERESULTAT		1 107 782	824 702
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 737	12 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 162 249	-1 260 974
Summa finansiella poster		-3 149 512	-1 248 614
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 041 731	-423 912
ÅRETS RESULTAT		-2 041 731	-423 912

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	366 100 278	368 985 150
Summa materiella anläggningstillgångar		366 100 278	368 985 150
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		366 100 278	368 985 150
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 369	25 942
Övriga fordringar	12	5 057 402	5 088 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	0	26 204
Summa kortfristiga fordringar		5 137 771	5 140 393
Kassa och bank			
Kassa och bank		211 371	173 121
Summa kassa och bank		211 371	173 121
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 349 142	5 313 514
SUMMA TILLGÅNGAR		371 449 420	374 298 665

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 310 000	277 310 000
Fond för yttre underhåll		5 292 836	4 292 836
Summa bundet eget kapital		282 602 836	281 602 836
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 120 233	-7 696 321
Årets resultat		-2 041 731	-423 912
Summa fritt eget kapital		-11 161 963	-8 120 233
SUMMA EGET KAPITAL		271 440 873	273 482 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	73 500 000	73 800 000
Summa långfristiga skulder		73 500 000	73 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 432 000	25 982 000
Leverantörsskulder		95 775	130 906
Skatteskulder		29 127	29 128
Övriga kortfristiga skulder		2 843	162 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	948 803	711 844
Summa kortfristiga skulder		26 508 548	27 016 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 449 420	374 298 665

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 107 782	824 702
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 884 872	2 884 874
	3 992 654	3 709 576
Erhållen ränta	20 087	5 010
Erlagd ränta	-2 890 847	-1 260 126
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 121 893	2 454 460
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	398 384	-329 159
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-228 916	237 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 291 362	2 362 731
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-850 000	-1 560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-850 000	-1 560 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	441 362	802 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 708 956	3 906 224
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 150 317	4 708 956

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnbyfallet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	5 675 771	5 093 631
Hysesintäkter garage	0	246 873
Hysesintäkter garage, moms	665 224	489 526
Hysesintäkter förråd	18 550	13 560
Bredband	242 880	227 528
Hyses- och avgiftsrabatt	-438	0
Varmvatten, moms	160 335	159 628
Nycklar/lås vidarefakturerings	220	0
Övernattnings-/gästlägenhet	38 030	33 804
Pantsättningsavgift	9 499	16 317
Överlåtelseavgift	20 175	3 939
Andrahandsuthyrning	45 105	20 682
Vidarefakturerade kostnader	1 116	0
Öres- och kronutjämning	35	48
Summa	6 876 502	6 305 535

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	285 250	289 375
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 478	716
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 938
Larm och bevakning	0	2 373
Hissbesiktning	9 968	9 509
Brandskydd	7 990	14 598
Myndighetstillsyn	0	2 441
Gemensamma utrymmen	16 380	17 690
Garage/parkering	734	0
Snöröjning/sandning	19 648	22 613
Serviceavtal	149 315	64 057
Förbrukningsmaterial	2 935	24 904
Summa	493 698	455 214

NOT 4, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Bostadsrättslägenheter	744	0
Tvättstuga	0	7 026
Dörrar och lås/porttele	109 507	16 387
VVS	11 634	22 116
Värmeanläggning/undercentral	0	5 964
Ventilation	34 150	15 765
Elinstallationer	10 388	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	39 854	1 148
Hissar	86 545	2 831
Summa	292 822	71 238

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Ventilation	3 356	0
Tak	31 250	0
Summa	34 606	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	225 535	212 722
Uppvärmning	427 474	410 338
Vatten	261 959	251 506
Summa	914 968	874 566

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	78 411	65 344
Kabel-TV	238 324	236 484
Bredband	20 809	17 121
Samfällighetsavgifter	417 405	462 198
Fastighetsskatt	14 563	14 564
Summa	769 512	795 710

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	0	2 174
Tele- och datakommunikation	4 521	6 730
Juridiska åtgärder	0	11 452
Inkassokostnader	514	973
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	26 250
Styrelseomkostnader	1 655	2 065
Föreningskostnader	3 050	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	126 958	102 552
Överlåtelsekostnad	30 920	7 352
Pantsättningskostnad	15 548	2 364
Administration	3 711	27 266
Konsultkostnader	5 012	69 015
Bostadsrätterna Sverige	8 250	8 250
Summa	227 638	267 693

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	114 600	100 091
Arbetsgivaravgifter	36 004	31 448
Summa	150 604	131 539

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	3 162 055	1 260 958
Kostnadsränta skatter och avgifter	194	0
Övriga räntekostnader	0	16
Summa	3 162 249	1 260 974

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	383 419 208	383 419 208
----------	-------------	-------------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	383 419 208	383 419 208
---	--------------------	--------------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-14 434 058	-11 549 184
----------	-------------	-------------

Årets avskrivning	-2 884 872	-2 884 874
-------------------	------------	------------

Utgående ackumulerad avskrivning	-17 318 930	-14 434 058
---	--------------------	--------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>94 931 700</i>	<i>94 931 700</i>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	154 000 000	154 000 000
------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark	37 400 000	37 400 000
---------------------	------------	------------

Summa	191 400 000	191 400 000
--------------	--------------------	--------------------

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	16 733	29 577
-------------	--------	--------

Fordringar samfällighet/kreditfakturor	101 723	0
--	---------	---

Övriga kortfristiga fordringar	0	522 836
--------------------------------	---	---------

Transaktionskonto	3 888 946	3 485 835
-------------------	-----------	-----------

Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
------------------	-----------	-----------

Summa	5 057 402	5 088 248
--------------	------------------	------------------

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	0	18 854
------------------------	---	--------

Upplupna ränteintäkter	0	7 350
------------------------	---	-------

Summa	0	26 204
--------------	----------	---------------

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Handelsbanken	2025-06-30	0,63 %	35 000 000	35 000 000
Handelsbanken	2024-07-02	4,60 %	8 432 000	8 982 000
Handelsbanken	2024-07-02	4,60 %	15 800 000	15 800 000
Handelsbanken	2025-06-30	4,57 %	39 700 000	40 000 000
Summa			98 932 000	99 782 000
Varav kortfristig del			25 432 000	25 982 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 932 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn räntor	272 475	1 073
Uppl kostn vatten	59 204	0
Uppl kostnad arvoden	62 130	52 500
Förutbetalda intäkter	0	146 096
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 521	16 498
Förutbet hyror/avgifter	535 473	495 677
Summa	948 803	711 844

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	106 482 000	106 482 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Möndal

Elisabeth Berglund
Styrelseledamot

Erik Patrik Johansson
Styrelseledamot

John Strömlom
Styrelseledamot

Klas Johansson
Ordförande

Pierre Vinberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Förenade Revisorer
Per Gillmert
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.11.2024 19:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.11.2024 14:03

DOCUMENT ID:

SJbwqf8JXJl

ENVELOPE ID:

ryevcm8kmye-SJbwqf8JXJl

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarnbyfallet, 769630-0396 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIERRE VINBERG pierre.vinberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	24.11.2024 11:47 24.11.2024 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 178.31.15.143
2. KLAS JOHANSSON klas.em.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.11.2024 14:36 23.11.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
3. ELISABETH BERGLUND elisabeth.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.11.2024 14:45 24.11.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.55
4. Erik Patrik Johansson patrik.johansson.199@gmail.com	 Signed Authenticated	24.11.2024 18:19 24.11.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.214.235
5. JOHN STRÖMBLOM john.stromblom@outlook.com	 Signed Authenticated	24.11.2024 18:41 24.11.2024 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.163.250
6. PER GILLMERT per@forrev.se	 Signed Authenticated	24.11.2024 19:56 24.11.2024 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.197.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnbyfallet
Org.nr. 769630-0396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 uppger, 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. 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.

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 Kvarnbyfallet för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorns 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.11.2024 19:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.11.2024 14:03

DOCUMENT ID:

H105z8kXJe

ENVELOPE ID:

HkD9fLJQyg-H105z8kXJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	 Signed	24.11.2024 19:56	eID	Swedish BankID
per@forrev.se	Authenticated	24.11.2024 19:56	Low	IP: 62.63.197.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed