



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnbyterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
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 2014-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-23.

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 1	2017	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 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 82 bostadsrätter samt 1 lokal med hyresrätt. Byggnadernas totalyta är 9169 kvm, varav 6813 kvm utgör lägenhetsyta och 2356 kvm utgör lokalyta

Styrelsens sammansättning

Robert Dutkiewicz	Ordförande
Maria Engelbrektsson	Styrelseledamot
Michael Olsson	Styrelseledamot
Sajad Veismoradi	Styrelseledamot
Emelie Ryberg	Suppleant
Evangelos Tsakiroglou	Suppleant
Rolf Stade	Suppleant

Valberedning

Maria Wihlborg
Carina Larsson

Revisorer

Per Gillmert	Extern revisor	Förenade Revisorer i Göteborg
Erik Österlund	Revisorssuppleant	Förenade Revisorer i Göteborg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Oljning bänkar och bord
- 2023 ● OVK
- 2022 ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
- 2021 ● Oljning bänkar och bord

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK
- 2027 ● Taksäkerhetsbesiktning
Dammbindning golv tekniska utrymmen
Fasadunderhåll
Smörjning och justering fönster
- 2028 ● Oljning bänkar och bord
- 2029 ● OVK
Rensning ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Brandlarm	Räddningstjänst Göteborg
Brandlarmsanläggning, Passagesystem	Sectec
Dörrautomatik	Assa Abloy
Ekonomisk förvaltning	SBC
El och Fjärrvärme	Mölnadal Energi
Entreprenadkontrakt, Köpekontrakt	Bonava NCC
Hissar	Kone
Media	Tele 2
Skadedjursbekämpning, Brandskydd	Anticimex
Sprinkler	Assemblin
Städning	Breda Blick
Teknisk förvaltning	HSB
Ventilation	Pålsson Plåt

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i 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 (13%).

GA6

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med fokus på den dagliga driften och förvaltningen av föreningen vill styrelsen 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. Föreningens ekonomi påverkas fortfarande av en hög inflation och höga räntor. Räntekostnaderna för föreningens lån ligger nu i snitt på 2,8 % och har därmed tredubblats sedan 2021. Även kostnader för reparationer och serviceavtalen har ökad sedan garantitiden har gått ut.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen haft 13 möten, sett över rutiner, haft 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.

Årets största projekt var installationen av solceller. Vid extrastämman i april godkände stämman enhälligt solcellsgruppens arbete med upphandlingen. Anläggningen gick i produktion fr o m 1 augusti. Föreningens inköp av el beräknas minska med drygt 35 % över året.

Rumsgivare för mätning av lägenhetstemperaturen har installerats i utvalda lägenheter och bidrar till en bättre styrning av uppvärmningen i hela fastigheten.

Bygglov för balkonginglasningar har gått ut i oktober 2024. Totalt har nu 38 balkonger försetts med inglasning.

Grundvattennivån vid jordarmeringen har kontrollerats och ligger inom referensramen.

Många övriga åtgärder som beträffar vår förening har genomförts i samråd med Mölndals Övre Samfällighet:

Kameror i trapphuset till uppgång B har installerats.

Markvärmen på uppfarten till Kvarnbygaraget har länge haft dålig funktion. Verkningsgraden har nu förbättrats och kostnaden har minskat.

Brandfläktar och oljeavskiljaren i garaget har kontrollerats och serviceavtalen har förnyats.

Parkeringsavtalet med Aimopark har anpassats och ersättningen till föreningarna har höjts.

Då dörrautomatiken i ÅV-husen har fungerat dåligt, har samtliga dörrar bytts ut mot ett solidare system.

Inläckaget genom ventilationsgallren i fasaden har minskat genom installationen av huvar. Golven har målats med specialbeläggning för att minska halkrisken.

I början av oktober deltog många medlemmar i föreningens aktivitetsdag.

Verksamhetsåret avslutades med en välbesökt glöggmingel i Götiska Huset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 128 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 238 129	7 772 452	6 551 844	5 718 180
Resultat efter fin. poster	676 124	1 514 122	690 632	-276 740
Soliditet (%)	71	70	69	68
Yttre fond	7 664 024	5 166 014	3 813 014	2 460 014
Taxeringsvärde	194 934 423	194 934 423	194 934 423	164 106 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	911	848	698	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,9	64,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 340	14 744	15 493	16 141
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 061	10 344	10 870	11 325
Sparande per kvm totalyta, kr	341	426	332	299
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	16	21	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	40	43	39	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	25	17	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	84	85	77	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	1,47	-	-
Räntekänslighet (%)	15,83	17,62	-	-

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 192 287 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.

Nyckeltalen för åren 2021 till 2023 har räknats om enligt Bokföringsnämndens vägledning (Vägledning till BFNAR 2023:1)

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	155 227 867	-	-	155 227 867
Upplåtelseavgifter	66 527 133	-	-	66 527 133
Fond, yttre underhåll	5 166 014	1 145 010	1 353 000	7 664 024
Balanserat resultat	-1 716 755	369 112	-1 353 000	-2 700 643
Årets resultat	1 514 122	-1 514 122	676 124	676 124
Eget kapital	226 718 381	0	676 124	227 394 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 347 643
Årets resultat	676 124
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 353 000
Totalt	-2 024 518

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	81 724
Balanseras i ny räkning	-1 942 795

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 238 129	7 772 452
Övriga rörelseintäkter	3	4 945	-2 295
Summa rörelseintäkter		8 243 074	7 770 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 280 794	-2 204 283
Övriga externa kostnader	9	-181 558	-197 520
Personalkostnader	10	-144 560	-121 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 373 319	-2 355 264
Summa rörelsekostnader		-4 980 231	-4 878 734
RÖRELSERESULTAT		3 262 843	2 891 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 530	49 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 646 248	-1 427 000
Summa finansiella poster		-2 586 718	-1 377 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		676 124	1 514 122
ÅRETS RESULTAT		676 124	1 514 122

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	297 886 076	299 176 177
Summa materiella anläggningstillgångar		297 886 076	299 176 177
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		20 318 474	20 318 474
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 318 474	20 318 474
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		318 204 550	319 494 651
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 772	12 650
Övriga fordringar	13	2 786 308	3 715 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	146 798	0
Summa kortfristiga fordringar		2 940 878	3 728 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 940 878	3 728 295
SUMMA TILLGÅNGAR		321 145 428	323 222 945

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 755 000	221 755 000
Fond för yttre underhåll		7 664 024	5 166 014
Summa bundet eget kapital		229 419 024	226 921 014
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 700 643	-1 716 755
Årets resultat		676 124	1 514 122
Summa fritt eget kapital		-2 024 518	-202 633
SUMMA EGET KAPITAL		227 394 506	226 718 381
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	65 844 426	94 847 156
Summa långfristiga skulder		65 844 426	94 847 156
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 402 730	0
Leverantörsskulder		184 060	168 163
Skatteskulder		135 444	172 200
Övriga kortfristiga skulder		3 790	161 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 180 472	1 155 380
Summa kortfristiga skulder		27 906 496	1 657 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 145 428	323 222 945

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 262 843	2 891 423
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 373 319	2 355 264
	5 636 162	5 246 687
Erhållen ränta	59 530	49 699
Erlagd ränta	-2 655 116	-1 421 240
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 040 575	3 875 146
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 796	-8 439
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-144 774	262 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 783 005	4 129 166
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 083 218	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 083 218	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	89 232
Amortering av lån	-2 600 000	-4 907 831
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 600 000	-4 818 599
ÅRETS KASSAFLÖDE	-900 213	-689 433
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 642 441	4 331 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 742 228	3 642 441

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnbyterrassen 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 - 4 %
---------	---------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 431 956	5 029 632
Hysesintäkter lokaler	1 758 628	1 651 020
Hysesintäkter p-plats	558 265	0
Hysesintäkter p-plats, moms	0	648 251
Hysesintäkter förråd	9 000	12 000
Deb. fastighetsskatt	9 052	9 052
Bredband	214 032	214 032
Varmvatten	16 431	16 740
Varmvatten, moms	195 927	160 310
Elintäkter laddstolpe moms	0	765
Intäkter solel, moms	1 267	0
Dröjsmålsränta	1 486	0
Pantsättningsavgift	7 401	11 424
Överlåtelseavgift	7 165	10 294
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	5 736	8 914
Vidarefakturerade kostnader	21 183	0
Öres- och kronutjämning	12	18
Summa	8 238 129	7 772 452

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	4 945	-2 295
Summa	4 945	-2 295

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	130 465	123 688
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	32 108
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 639	7 283
Larm och bevakning	-4 938	13 570
Städning enligt avtal	110 037	142 726
Hissbesiktning	14 238	10 170
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 325	0
Brandskydd	18 403	10 032
Gårdkostnader	0	2 532
Gemensamma utrymmen	5 478	18 375
Snöröjning/sandning	20 767	22 335
Serviceavtal	221 562	148 842
Förbrukningsmaterial	1 915	23 257
Summa	571 892	554 917

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	42 180	31 497
VVS	2 369	0
Värmeanläggning/undercentral	31 369	5 964
Ventilation	6 368	0
Elinstallationer	2 916	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 038	-40
Hissar	3 854	15 324
Balkonger/altaner	1 984	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 725	0
Summa	93 803	52 745

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	15 281	0
Värmeanläggning	66 443	0
Summa	81 724	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	165 890	149 761
Uppvärmning	370 138	400 629
Vatten	233 432	226 049
Sophämtning/renhållning	459 671	381 580
Summa	1 229 130	1 158 019

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 168	63 965
Skadedjursförsäkring	39 871	36 240
Kabel-TV	17 049	16 986
Bredband	147 857	203 016
Fastighetsskatt	49 344	86 100
Korr. fastighetsskatt	-1 044	32 296
Summa	304 245	438 603

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 913	2 961
Tele- och datakommunikation	3 035	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 750	26 250
Styrelseomkostnader	5 372	4 255
Fritids och trivselkostnader	2 021	2 715
Föreningskostnader	8 904	10 760
Förvaltningsarvode enl avtal	100 487	96 450
Överlåtelsekostnad	12 404	11 027
Pantsättningskostnad	12 326	15 761
Administration	4 883	5 647
Konsultkostnader	0	14 145
Bostadsrätterna Sverige	0	7 550
Summa	181 558	197 520

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	96 600
Arbetsgivaravgifter	29 960	25 066
Summa	144 560	121 666

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 644 994	1 426 973
Dröjsmålsränta	0	27
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 254	0
Summa	2 646 248	1 427 000

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 506 526	313 506 526
Årets inköp	1 083 218	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314 589 744	313 506 526
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 330 349	-11 975 085
Årets avskrivning	-2 373 319	-2 355 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 703 668	-14 330 349
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	297 886 076	299 176 177
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 980 000</i>	<i>77 980 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	152 458 722	152 458 722
Taxeringsvärde mark	42 475 701	42 475 701
Summa	194 934 423	194 934 423

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 256	64 974
Momsavräkning	5 594	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 230	8 230
Transaktionskonto	824 649	1 182 543
Borgo räntekonto	1 917 579	2 459 897
Summa	2 786 308	3 715 645

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	28 191	0
Förutbet städ	38 186	0
Förutbet försäkr premier	25 588	0
Förutbet kabel-TV	5 667	0
Förutbet bredband	49 140	0
Upplupna intäkter	26	0
Summa	146 798	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-12-28	0,94 %	26 302 730	26 302 730
Handelsbanken	2026-03-30	1,89 %	15 044 426	15 044 426
Handelsbanken	2027-03-30	3,99 %	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,98 %	9 900 000	10 000 000
Stadshypotek	2028-12-30	3,95 %	17 500 000	20 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	4,08 %	10 000 000	10 000 000
Summa			92 247 156	94 847 156
Varav kortfristig del			26 402 730	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 747 156 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 859	0
Uppl kostn el	13 575	17 032
Uppl kostnad Värme	48 449	55 026
Uppl kostn räntor	4 366	13 234
Uppl kostnad arvoden	110 200	100 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 625	31 609
Förutbet hyror/avgifter	958 398	937 879
Summa	1 180 472	1 155 380

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	112 120 000	112 120 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nödtelefonen i hissarna har uppdaterats från 2G till 4G. Styrelsen fortsätter arbetet med omförhandling av serviceavtalen. Till våren planeras det en aktivitetsdag – möjligtvis tillsammans med övriga föreningar i MÖS.

Underskrifter

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

Möndal

Maria Engelbrektsson
Styrelseledamot

Michael Olsson
Styrelseledamot

Robert Dutkiewicz
Ordförande

Sajad Veismoradi
Styrelseledamot

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

Förenade Revisorer i Göteborg
Per Gillmert
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 15:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 12:31

DOCUMENT ID:

ByZ7d1jxZxg

ENVELOPE ID:

H1XOKsxZxe-ByZ7d1jxZxg

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarnbyterrassen, 769628-2438 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robert Henryk Dutkiewicz robdut2@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 16:15 13.05.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 91.10.254.199
2. MARIA ENGELBREKTSSON maria.engelbrektsson@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2025 17:46 13.05.2025 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.58.65
3. SAJAD VEISMORADI sajad.veismoradi@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 13:56 14.05.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.2.145
4. MICHAEL OLSSON michaelolsson02@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 15:28 14.05.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.63.5
5. PER GILLMERT per@forrev.se	Signed Authenticated	14.05.2025 15:30 14.05.2025 15:29	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 Kvarnbyterrassen
Org.nr. 769628-2438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnbyterrassen för år 2024.

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 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 Kvarnbyterrassen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 15:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 12:31

DOCUMENT ID:

BJXmOyjeblI

ENVELOPE ID:

SJl7_ysebxx-BJXmOyjeblI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	 Signed	14.05.2025 15:31	eID	Swedish BankID
per@forrev.se	Authenticated	14.05.2025 15:31	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