

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

Brf Kvarnbytornet

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över föregående årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med föregående årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024-07-01 – 2025-06-30. 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, Götiska 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 3 December 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Svensson Susanne Höök Cappelen Filip Cadier Susanne Östanbäck Oskar Gatzinsky	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
Erik Modin revisors suppleant

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 framtagna underhållsplaner motsvarande 957 000 kr/år varav avseende fastigheten 745 000 kr/år och Mölndals Övre Samfällighet 212 000 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 befriade 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 styrelsen arbete främst varit inriktat mot att se över de löpande kostnader som föreningen har. Målet i detta arbete har främst varit bästa värde för pengarna.

Under året har byggnaden blivit fem år och garantitiden därmed tagit slut. I samband med detta genomfördes en femårsbesiktning. En serie mindre brister noterades och har åtgärdats av byggherren. Bland dessa kan vi konstatera att vi nu fått ett lås till dörren till takterrassen som nu fungerar på ett tillfredställande sätt.

Strax efter garantitidens slut visade det sig att linorna till en av hissarna slitits onormalt mycket och behövde bytas. Leverantören av hissarna tillstod att den troliga orsaken var ett inte helt korrekt montage av linorna och tog på sig kostnaden för bytet.

Ett av föreningens fyra lån har lagts om med en ökad räntekostnad till följd. Detta och en allmän kostnadsökning föranledde en höjning av årsavgiften med 10% från 2025-07-01. Samtliga lån som placerades vid byggandet av huset har nu lagts om.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 2025-06-30, 116 medlemmar.

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning, tkr	5 332	4 767	4 636	4 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 640	-1 845	-1 181	-1 069
Soliditet (%)	77,8	77,9	77,7	77,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	845	769	732	732
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 666	14 711	14 938	15 278
Sparande per kvm (kr/kvm)	197	166	272	302
Räntekänslighet (%)	17,3	19,1	20,4	20,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	99	103	134	117
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,1	87,4	85,6	90,5

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.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på markant ökade räntekostnader och omkostnader.

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

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	1 793 746	-4 492 459	-1 845 228	286 031 059
Disposition av föregående års resultat:			849 597	-2 694 825	1 845 228	0
Årets resultat					-1 640 482	-1 640 482
Belopp vid årets utgång	203 401 474	87 173 526	2 643 343	-7 187 284	-1 640 482	284 390 577

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 187 284
årets förlust	-1 640 482
	-8 827 766

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll sker med	957 000
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
i ny räkning överföres	-9 784 766
	-8 827 766

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

Resulträkning	Not	2024-07-01	2023-07-01
	1	-2025-06-30	-2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 331 682	4 766 566
Övriga rörelseintäkter		8 884	15 982
Summa rörelseintäkter		5 340 566	4 782 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 450 630	-1 369 219
Övriga externa kostnader	4	-166 514	-173 059
Personalkostnader	5	-131 803	-129 849
Avskrivningar		-2 713 124	-2 713 224
Summa rörelsekostnader		-4 462 071	-4 385 351
Rörelseresultat		878 495	397 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 401	3 516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 526 378	-2 245 941
Summa finansiella poster		-2 518 977	-2 242 425
Resultat efter finansiella poster		-1 640 482	-1 845 228
Årets resultat		-1 640 482	-1 845 228

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	362 632 845	365 329 145
Inventarier, verktyg och installationer	8	101 378	118 202
Summa materiella anläggningstillgångar		362 734 223	365 447 347
Summa anläggningstillgångar		362 734 223	365 447 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106	4 159
Övriga fordringar	9	2 515 276	1 596 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	162 206	331 557
Summa kortfristiga fordringar		2 677 588	1 932 682
Summa omsättningstillgångar		2 677 588	1 932 682
SUMMA TILLGÅNGAR		365 411 811	367 380 029

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		290 575 000	290 575 000
Fond för yttre underhåll		2 643 343	1 793 746
Summa bundet eget kapital		293 218 343	292 368 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 187 284	-4 492 459
Årets resultat		-1 640 482	-1 845 228
Summa fritt eget kapital		-8 827 766	-6 337 687
Summa eget kapital		284 390 577	286 031 059
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	60 400 000	60 520 000
Summa långfristiga skulder		60 400 000	60 520 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 401 888	19 522 596
Leverantörsskulder		100 399	92 013
Skatteskulder		35 908	35 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 083 039	1 178 453
Summa kortfristiga skulder		20 621 234	20 828 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 411 811	367 380 029

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01	2023-07-01
	1	-2025-06-30	-2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 640 482	-1 845 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 713 124	2 713 124
Förändring skatteskuld/fordran		0	-2 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 072 642	865 725
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		170 274	280 799
Förändring av kortfristiga skulder		-87 820	152 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 155 096	1 298 588
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-240 000	-1 240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	-1 240 000
Årets kassaflöde		915 096	58 588
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 545 676	1 487 088
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 460 772	1 545 676

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

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Årsavgifter	4 600 153	4 181 956
P-plats och garage	595 781	444 759
Vatten	2 188	2 188
Vatten, moms	133 559	137 663
	5 331 681	4 766 566

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel	135 932	130 386
Trädgårdsskötsel	2 911	0
Kostnader i samband med städdagar	850	0
Städkostnader	134 522	94 200
Hyra av entrémattor	8 796	5 642
Snöröjning/sandning	0	18 213
Systematisk brandskyddsarbete	20 625	20 625
Serviceavtal	23 999	18 477
Hisservice/besiktning	30 862	34 181
Portar	2 471	2 181
Besiktningkostnader	45 753	0
Gemensamhetsanläggning	228 742	187 534
Reparationer	52 038	47 634
Planerat underhåll	0	37 500
Fastighetsel	171 730	165 327
Uppvärmning	242 167	231 953
Vatten och avlopp	123 661	161 834
Försäkringskostnader	58 144	51 449
Bredband och Kabel-tv	160 550	156 836
Förbrukningsinventarier	4 567	3 882
Förbrukningsmaterial	2 309	1 365
	1 450 629	1 369 219

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Datorkommunikation	0	4 938
Porto	0	198
Föreningsgemensamma kostnader	5 907	140
Revisionsarvode	31 600	25 000
Ekonomisk förvaltning	85 848	83 627
Underhållsplan	4 225	12 675
Medlems-/föreningsavgifter	7 040	7 040
Övriga poster	30 214	37 941
Bredband (föreningens eget)	1 680	1 500
	166 514	173 059

Not 5 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Styrelsearvode	105 000	105 000
Sociala avgifter	26 803	24 849
	131 803	129 849

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	269 545 639	269 489 389
Omklassificeringar	0	56 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 545 639	269 545 639
Ingående avskrivningar	-10 782 494	-8 086 194
Omklassificeringar	0	100
Årets avskrivningar	-2 696 300	-2 696 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 478 794	-10 782 494
Redovisat värde mark	106 566 000	106 566 000
Utgående värde mark	106 566 000	106 566 000
Utgående redovisat värde	362 632 845	365 329 145
Taxeringsvärden byggnader	128 000 000	122 000 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	29 000 000
	151 000 000	151 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	85 414 000	85 414 000
	85 414 000	85 414 000

Not 8 Inventarier och verktyg

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	168 240	168 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 240	168 240
Ingående avskrivningar	-50 038	-33 214
Årets avskrivningar	-16 824	-16 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 862	-50 038
Utgående redovisat värde	101 378	118 202

Not 9 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	52 041	51 290
Avräkningskonto förvaltare	2 460 771	1 545 676
Andra kortfristiga fordringar	2 465	0
	2 515 277	1 596 966

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Hiss larmavtal	11 713	10 800
Försäkring	54 153	47 313
Bostadsrätterna	3 520	3 520
Bredband	40 422	39 853
Infometric	4 931	5 977
Serviceavtal	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	19 298	0
Garage	11 607	216 594
Eneas Services AB	612	0
Sustend AB	8 450	0
	162 206	331 557

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Handelsbanken	3,8	2027-04-30		18 000 000
Handelsbanken	3,6	2028-04-30	23 000 000	23 000 000
Handelsbanken	3,77	2026-04-30	19 400 000	19 520 000
Handelsbanken	2,77	2029-04-30	19 400 000	19 520 000
Handelsbanken	3,8	2027-04-30	18 000 000	0
			79 800 000	80 040 000
Kortfristig del			19 400 000	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: 19 400 000 kr

Årlig amortering: 240 000 kr

Om 5 år uppgår skulden till kreditinstitut till 78 600 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader	402 511	393 683
Styrelsearvoden	112 887	104 999
Sociala avgifter	31 500	31 500
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	12 220	12 301
Fjärrvärme	17 556	19 749
Vatten- och avlopp	51 783	50 972
Förutbetalda avgifter och hyror	426 375	374 556
Samfällighetsavgift	0	83 578
Entrematta	682	670
Ekonomisk förvaltning	0	36 876
Garage	0	44 569
Hissbesiktning	2 525	0
	1 083 039	1 178 453

Möndal 2025-

Hans Svensson
Ordförande

Susanne Höök Cappelen

Filip Cadier

Susanne Östanbäck

Oskar Gatzinsky

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

Göteborg

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Kvarnbytornet.pdf

Kvittensen skapad: 2025-11-24 11:13:02

Dokumentet är undertecknat av:

 FILIP CADIER (19930513XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-20 19:08:09
 Hans Gustav Svensson (19600412XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-17 13:46:31
 HANS JONASSON (19660322XXXX) Revisor	2025-11-24 11:13:02
 OSCAR GATZINSKY (20000604XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-20 19:12:44
 Eva Susanne Höök Cappelen (19610609XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-17 14:16:41
 Birgit Susanne Östanbäck (19610224XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-20 19:10:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Kvarnbytornet.pdf (908446 byte)

093454B6EBF56CF5CF2EBC60EBA4E34C43506C97376791FC6A587CACA68D5B82FCA295957C07AB59A17F
3F8B38BD176C34D074C468B164913F654C3809EE61F6

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

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 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-06-30 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.

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 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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.

Revisorers 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 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 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

Finalized at: 2025-11-24 11:12:04 CET

RESLY

Title: Revisionsberättelse Brf Kvarnbytornet 240701-250630.pdf

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

Signees:

- Hans Jonasson signed at 2025-11-24 11:12:04 CET with Swedish BankID (19660322-XXXX)

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: 69242eec4b4e9963a6e0840f Digest: FiT8MjagUuPEFGTrC7BzYCancVnq0YOXs5bbRqKYGB8=

Signed document (FiT8Mj)