

Brf Kvarnen på Norra Älvstranden

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Kvarnen på Norra Älvstranden

716445-2067

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarnen på Norra Älvstranden, 716445-2067, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ann-Christine Andernil	Ordförande	2023
Marcus Olsson	Ledamot	2022
Johny Bergman	Ledamot	2022
Christer Ställvik	Ledamot	2022
Karin Ahlbäck Herner	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Jonas Didoff	Suppleant	2022
Geir Jensen	Suppleant	2022
Daniel Andersson	Suppleant	2022
Nathalie Karlsson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Mathias Ljung, Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2022
--	----------------------	------

Valberedning

Anders Gustafsson	Sammanställande	2022
Johan Segeborn		2022
Anna-Maria Feldt		2022

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 7:7 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 59 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2008. Fastighetens adresser är Bratteråsgatan 70, 72 och 74 i Göteborg.

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen äger även nyttjanderätt av 42 garageplatser vilka hyrs ut till medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	28	7	4	2

Total tomtarea: 1 993 kvm

Total bostadsarea: 4 115 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-11-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2022-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlemmar i Juvel samfällighetsförening där man har en andel om 22 %. Samfälligheten förvaltar gemensamma områden utomhus såsom gångvägar, rabatter och hiss. Även föreningens vattenförsörjning samt avlopp.

Föreningen tar även del av Sopsugsanläggningen GA:10 vilken förvaltas av Eriksbergs Samfällighetsförening.

Föreningen är även del av Eriksbergs Samverkansförening.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

GUAB	Teknisk förvaltning inkl. städning
Tele2	Kabel-/Digital-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Juvel Samfällighetsförening	Vatten och avlopp
Eriksbergs Samfällighetförening	Sopsugsanläggning
APS Drift & Underhåll	Fastighetsjour/ventilation
Kone	Serviceavtal hissar
Deckshuset	Garageupplåtelse
BSA AB Brandskydd & Säkerhet	Systematiskt brandskyddsarbete

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 96 903 kr och planerat underhåll för 24 375 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2021 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen utökning med larmdon i trapphus 72.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-18 och uppdaterades senast 2021-05-11 av styrelsen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 428 240 kr 2021 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 104 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Byte av cirkulationspump i undercentral	2022
Målning av balkar	2022
Målning av väggar i entréer	2022
Målning av väggar och tak i trapphus	2022-2023
Förnyelse av energideklaration	2023
Målning av golv i cykelrum	2024
Blästring och målning av nedre socklar på fasad	2024
Målning av entrépanel i trä på fasad	2024
Målning av ståldörrar och ventilationsgaller på fasad	2024
OVK-besiktning	2024
Målning av golv lägenhetsförråd	2025
Säkerhetsbesiktning av tak	2025

Utförda åtgärder

	År
Utökning med larmdon i trapphus 72	2021
OVK-besiktning	2021
Radonmätning	2020-2021
Total brandöversyn inkl. bl.a installation av nya larmordningar	2020
Installation av porttelefonsystem, informationstavlor och kameraövervakning	2020
Viss utsmyckning av hissar	2020
Säkerhetsbesiktning av tak	2020
Installation av nytt styrsystem värme/ventilation	2019
Lagning av steg vid entré	2019
Fasadöversyn/förbättringar	2018
OVK-besiktning	2018
Rengöring av ventilationskanaler	2018
Målning av entréer och trall	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-06-16 samt extra föreningsstämma 2021-12-12 för val av ny revisor. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 90 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2017-01-01.
Avseende 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	3 454	3 461	3 421	3 388
Resultat efter finansiella poster	-381	-272	-172	-717
Förändring av underhållsfond	404	306	422	161
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	242	441	419	130
Soliditet %	75	74	74	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	718	718	718	718
Driftskostnad, kr / kvm	500	414	387	471
Ränta, kr / kvm	80	93	109	107
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	104	103	103	68
Lån, kr / kvm	8 623	8 862	9 083	9 201
Snittränta (%)	0,93	1,05	1,20	1,16

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	107 840 000	2 619 405	-2 745 857	-272 415
Disposition enligt föreningsstämma			-272 415	272 415
Avsättning till underhållsfond		428 240	-428 240	
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 375	24 375	
Årets resultat				-380 853
Vid årets slut	107 840 000	3 023 270	-3 422 137	-380 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 018 272
Årets resultat före fondförändring	-380 853
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-428 240
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 375
Summa över/underskott	-3 802 990

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 802 990**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 421 857	3 397 656
Övriga rörelseintäkter	3	32 012	63 445
Summa rörelseintäkter		3 453 869	3 461 101
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 177 438	-2 040 598
Övriga externa kostnader	7	-181 710	-168 158
Personalkostnader	8	-118 354	-123 930
Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	9	-1 026 823	-1 019 423
Summa rörelsekostnader		-3 504 325	-3 352 109
Rörelseresultat		-50 456	108 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter		148	303
Räntekostnader		-330 545	-381 710
Summa finansiella poster		-330 397	-381 407
Resultat efter finansiella poster		-380 853	-272 415
Årets resultat		-380 853	-272 415

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	10	1 050 000	1 100 000
		<u>1 050 000</u>	<u>1 100 000</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,18	140 593 851	141 552 672
Inventarier, maskiner och installationer	12	361 924	379 926
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>140 955 775</u>	<u>141 932 598</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 005 775</u>	<u>143 032 598</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		288	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	208 379	206 585
Summa kortfristiga fordringar		<u>208 667</u>	<u>206 605</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	1 154 189	1 500 669
Summa omsättningstillgångar		<u>1 362 856</u>	<u>1 707 274</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>143 368 631</u>	<u>144 739 872</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 840 000	107 840 000
Underhållsfond		3 023 270	2 619 405
Summa bundet eget kapital		110 863 270	110 459 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 422 137	-2 745 856
Årets resultat		-380 853	-272 415
Summa fritt eget kapital		-3 802 990	-3 018 271
Summa eget kapital		107 060 280	107 441 134
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	27 696 875	23 198 375
Summa långfristiga skulder		27 696 875	23 198 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	7 785 700	13 269 900
Leverantörsskulder		229 578	252 129
Skatteskulder		7 900	88 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	588 298	489 420
Summa kortfristiga skulder		8 611 476	14 100 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 368 631	144 739 872

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-50 456	108 992
Avskrivningar	1 026 823	1 019 423
	976 367	1 128 415
Erhållen ränta	148	303
Erlagd ränta	-330 545	-381 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	645 970	747 008
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 062	-62 664
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-4 688	11 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639 220	695 459
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-222 052
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-222 052
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 284 200	15 714 625
Amortering av låneskulder	-13 269 900	-16 624 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-985 700	-909 900
Årets kassaflöde	-346 480	-436 493
Likvida medel vid årets början	1 500 669	1 937 162
Likvida medel vid årets slut	1 154 189	1 500 669

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Immateriella anläggningstillgångar:

Hyresrätt till garage 25 år

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år

Inventarier, maskiner och installationer 20-25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 954 857	2 954 856
Hyror garage	467 000	442 800
Summa	3 421 857	3 397 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tillägg terrass	4 800	4 800
Överlåtelseavgifter	7 126	8 241
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 294	2 975
Övriga intäkter	10 792	16 648
Försäkringsersättningar	-	30 781
Summa	32 012	63 445

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	25 526
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	43 628	72 340
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 884
VA & sanitet, installationer	858	13 545
Värme, installationer	23 297	3 655
Ventilation, installationer	-	38 453
El, installationer	3 134	28 621
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 586	-
Övriga installationer	9 532	20 659
Huskropp	7 868	7 011
Vattenskador	-	7 852
Summa	96 903	220 545

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga installationer, brandskydd	24 375	116 224
Summa	24 375	116 224

Not 6 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Fastighetsavgift	86 081	84 311
Fastighetsskötsel	20 427	33 744
Städning	131 380	150 648
Besiktningkostnader *	75 404	7 351
Serviceavtal	62 168	39 381
Förbrukningsinventarier	-	2 695
Förbrukningsmaterial	3 565	12 453
El	170 586	104 519
Uppvärmning	500 107	406 934
Vatten och avlopp	103 632	98 469
Avfallshantering	85 373	79 263
Försäkringar	49 203	43 757
Systematiskt brandskyddsarbete	51 357	4 121
Samfälligheter	136 675	112 554
Kabel-/Digital-TV	68 232	65 170
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 170	4 859
Hireskostnader	502 800	453 600
Summa	2 056 160	1 703 829

* Av kostnad 2021 avser 48 750 kr OVK-besiktning samt 23 750 kr radonmätning.

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Kontorsmateriel och trycksaker	-	110
Tele och post	3 393	3 335
Förvaltningskostnader	136 145	129 628
Revision	21 925	13 750
Bankkostnader	1 294	350
IT-tjänster	791	645
Övriga externa tjänster	10 424	13 550
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 220	6 090
Övriga externa kostnader	1 518	700
Summa	181 710	168 158

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Utbildning	-	7 113
Summa	95 200	101 713
Sociala avgifter	23 154	22 217
Summa	118 354	123 930

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	50 000	50 000
Byggnader	958 821	958 822
Inventarier, maskiner och installationer	18 002	10 601
Summa	1 026 823	1 019 423

Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Hyresrätter	1 250 000	1 250 000
	1 250 000	1 250 000
 Årets anskaffningar		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	1 250 000	1 250 000
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Hyresrätter	-150 000	-100 000
	-150 000	-100 000
 Årets avskrivningar		
-Hyresrätter	-50 000	-50 000
	-50 000	-50 000
Utgående avskrivningar	-200 000	-150 000
 Redovisat värde	1 050 000	1 100 000

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	110 930 000	110 930 000
-Mark	38 000 000	38 000 000
	<u>148 930 000</u>	<u>148 930 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	 148 930 000	 148 930 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 377 328	-6 418 506
	<u>-7 377 328</u>	<u>-6 418 506</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-958 821	-958 822
	<u>-958 821</u>	<u>-958 822</u>
 Utgående avskrivningar	 -8 336 149	 -7 377 328
 Redovisat värde	 140 593 851	 141 552 672
 <i>Varav</i>		
Byggnader	102 593 851	103 552 672
Mark	38 000 000	38 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>134 000 000</u>	<u>134 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	134 000 000	134 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>75 000 000</i>	<i>75 000 000</i>

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	394 552	172 500
	394 552	172 500
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	222 052
	-	222 052
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	394 552	394 552
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 626	-4 025
	-14 626	-4 025
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 002	-10 601
	-18 002	-10 601
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-32 628	-14 626
 Redovisat värde	361 924	379 926

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	50 189	49 203
Förutbetalda kostnader	158 190	157 382
	208 379	206 585

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 154 189	854 730
Transaktionskonto Nordea	-	645 939
Summa	1 154 189	1 500 669

Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 785 700	13 269 900
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 696 875	23 198 375
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	35 482 575	36 468 275

Not 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	35 482 575	36 468 275
Summa	35 482 575	36 468 275

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,47 %	2021-05-19	6 531 160	-	6 531 160	-
Nordea	1,14 %	2021-10-20	6 253 040	-	6 253 040	-
Nordea	0,76 %	2025-05-21	-	6 031 160	-	6 031 160
Nordea	0,93 %	2026-10-21	-	6 253 040	-	6 253 040
Nordea	0,90 %	2022-04-20	8 020 000	-	360 000	7 660 000
Nordea	0,92 %	2023-01-18	9 949 450	-	67 400	9 882 050
Nordea	0,59 %	2024-10-22	5 714 625	-	58 300	5 656 325
Summa			36 468 275	12 284 200	13 269 900	35 482 575

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 112	124 323
Upplupna räntekostnader	56 577	66 012
Förutbetalda intäkter	273 889	209 176
Upplupna revisionsarvoden	18 800	17 500
Upplupna driftskostnader	113 920	72 409
Summa	588 298	489 420

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	41 090 000	41 090 000
Summa ställda säkerheter	41 090 000	41 090 000

Underskrifter

Göteborg, det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Ann-Christine Andernil
Styrelseordförande

Marcus Olsson

Johny Bergman

Christer Ställvik

Karin Ahlbäck Herner

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift.
Grant Thornton Sweden AB

Mathias Ljung,
Auktoriserad revisor

Brf Kvarnen på Norra Älvstranden - Årsredovisning 2021

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 19 2022 10:42AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 627E40FACF1DE
MAJ 19 2022 10:42AM

Deltagare

Ellen Petersson (Skapare)

Bredablickgruppen

Ann-Christine Andernil (E-Signatur)

Marcus Olsson (E-Signatur)







Johny Bergman (E-Signatur)

Christer Ställvik (E-Signatur)

Karin Ahlbäck Herner (E-Signatur)

Mathias Ljung (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 13 2022 01:33PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 15 2022 08:48PM	Ann-Christine Andernil granskade dokumentet:
Maj 15 2022 08:50PM	 ANN-CHRISTINE ANDERNIL signerade dokumentet
Maj 15 2022 02:56PM	Marcus Olsson granskade dokumentet:
Maj 15 2022 02:57PM	 Marcus Anders Olsson signerade dokumentet
Maj 13 2022 03:01PM	Johny Bergman granskade dokumentet:
Maj 13 2022 03:18PM	 Johny Bergman signerade dokumentet
Maj 13 2022 02:03PM	Christer Ställvik granskade dokumentet:
Maj 13 2022 02:04PM	 Bo Christer Ställvik signerade dokumentet
Maj 13 2022 01:33PM	Karin Ahlbäck Herner granskade dokumentet:
Maj 15 2022 10:35PM	 Karin Elisabeth Ahlbäck Herner signerade dokumentet
Maj 17 2022 03:00PM	Mathias Ljung granskade dokumentet:
Maj 19 2022 10:42AM	 Carl Lennart Mathias Ljung signerade dokumentet
Maj 19 2022 10:42AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627e40facf1de har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnen på Norra Älvstranden
Org.nr. 716445-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnen på Norra Älvstranden för år 2021.

Enligt vår 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 2021 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.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 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 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. 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 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 Kvarnen på Norra Älvstranden för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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

Grant Thornton Sweden AB

Mathias Ljung

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.05.2022 10:49

SENT BY OWNER:
Mathias Ljung · 19.05.2022 10:48

DOCUMENT ID:
B1ELEtmP9

ENVELOPE ID:
SkQL4F7vc-B1ELEtmP9

DOCUMENT NAME:
RB KVARNEN.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Lennart Mathias Ljung	 Signed	19.05.2022 10:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.05.2022 10:49	High	Swedish BankID

* 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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

