

BRF KVARNTORNEN

ÅRSREDOVISNING 2021



 **MEDIATOR**



Årsredovisning

Brf Kvarntornen

Org.nr 769625-8255

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse 2021

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kvarntornen, Uppsala registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2013. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 september 2019. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmar utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen upplåter även garageplatser och lokaler med hyresrätt. Föreningen ingår i det frivilliga moms-systemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av vatten.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 30:3 i Uppsala kommun med gatuadresserna Kvarntorget 5-13 i Uppsala. Byggnaden består av 2 st torn i 10 våningar som är sammanbundna med bostäder i 2 våningar samt underliggande garage. Gemensam takpark på ca 450 kvm. Byggnaden är färdigställd 2015.

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler och 41 garageplatser med hyresrätt.

1 rum och kök	4 st	138 kvm
2 rum och kök	12 st	706 kvm
3 rum och kök	12 st	1.067 kvm
4 rum och kök	12 st	1.187 kvm
5 rum och kök	8 st	872 kvm
6 rum och kök	7 st	749 kvm
Lokal	4 st	711 kvm
Garageplatser		41 st
Total bostadsarea uppgår till		4.719 kvm
Total lokalarea uppgår till		711 kvm
Total tomtarea uppgår till		1.722 kvm

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar genom Howden Insurance AB.

Föreningens hyresavtal

Kontrakten på föreningens hyresavtal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t.o.m
Frisör	Ja	54	2023.12.31
Träningsanläggning	Ja	529	2026.12.31
Närbutik	Ja	101	2023.12.31
Kontor	Ja	27	2023.12.31

Styrelsen 2021

För tiden 1 januari - 19 maj

Annika Ternér	Ordförande
Lars-Åke Brus	Ledamot
Christian Gustafsson	Ledamot
Helena Dübeck	Ledamot
Oskar Schelin	Ledamot
Marie Hedlund Alm	Suppleant
Tomas Winblad	Suppleant

För tiden 19 maj - 31 december

Annika Ternér	Ordförande
Ylva Lindahl Hennel	Ledamot
Christian Gustafsson	Ledamot
Marie Hedlund Alm	Ledamot
Oskar Schelin	Ledamot
Görgen Jansson	Suppleant
Tomas Winblad	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Hedlund Alm, Christian Gustafsson, Annika Ternér, Görgen Jansson och Tomas Winblad.

Revisor

Borev Revisionsbyrå AB

Extern revisor

Valberedning 2021

För tiden 1 januari - 19 maj

Carl-Gustaf Gölander
Marie Hedlund Alm

För tiden 19 maj - 31 december

Carl-Gustaf Gölander
Najah Khalifa
Lars-Åke Brus

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2021. Styrelsen har under 2021 haft 13 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2021 har det skett 12 överlåtelser av bostadsrätt (fg år 5 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st och vid årets slut var det 94 st.

Antal andrahandsupplåtelser vid räkenskapsårets början var 6 st och vid årets slut 2 st.

Två nyhetsbrev till medlemmarna i bostadsrättsföreningen har skickats ut under året, ett i juni och ett i december.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 339 071 kr, varav reparationer 121 141 kr.

Avgiftsändringar

Både årsavgifter och garagehyror har under 2021 varit oförändrade. Lokalhyror har höjts med index enligt överenskommelse.

Hysesintäkter

Föreningens hyresintäkter dvs garageplatser, lokaler och förråd, svarar för 45,5% av föreningens totala intäkter 2021.

Ekonomi, jämförelsetal

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 604	4 344	4 409	4 198
Rörelseresultat efter finansiella poster (tkr)	-104	77	-299	-625
Balansomslutning (tkr)	271 997	273 137	275 025	276 470
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	71,30%	71,05%	70,53%	70,27%
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm) per 31 dec.	448	448	448	418
Räntekänslighet*	36,5	37	37,8	41,2
Sparande för underhåll, kr/kvm**	386	365		

*Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift

**beräknas utifrån årets resultat+avskrivningar+planerat underåll/ kvm yta för bostäder och lokaler.

Verksamheten under 2021

Coronapandemin har även under 2021 påverkat bostadsrättsföreningens verksamhet.

Under året har 4 av föreningens lån omförhandlats, 2 av lånen med en löptid på 4 år. Snitträntan totalt vid årets utgång uppgår till 0,86 % i jämförelse med 2020 då snitträntan uppgick till 1,03%.

Total amortering uppgick till 970 000 kr varav 600 000 som extraamortering vilket var lägre än föregående år.

Föreningen ökade likviditeten tillfälligt för finansiering av omläggningen till IMD för el samt för planerade extra underhållsåtgärder. Investeringen IMD för el redovisas som en fastighetsförbättring. Avskrivs på 3 år och täcks med en särskild avgift som debiteras medlemmar och hyresgäster under samma period.

Fastighetens tekniska förvaltning övertogs från årsskiftet av UBC. Detta har inneburit ett nära och lyckosamt samarbete mellan styrelse och UBC. Regelbundna ronder av fastigheten som tidigare utförts av styrelseledamöter har nu övertagits av UBC.

Pergolan på takparken glasades under våren in och en gasolgrill inköptes som komplement till det stekbord som sedan tidigare finns på takparken.

För att markera fastighetens två entréer för de boende har de fått lysande nummerskyltar ovanför portarna samt skärmar har satts upp för att förändra gångmönstret utanför 7:ans port.

Under hösten genomfördes de tekniska installationer som krävdes inför införandet av Individuell mätning och debitering av el (IMD). Den 5-årsbesiktning som skulle genomföras under hösten 2020 flyttades fram till hösten 2021 p.g.a. Coronapandemin. Den genomfördes 21 september och beslutade åtgärder har utförts inomhus före årsskiftet.

Skalskydd har förstärkts ytterligare då koder till port för utomstående aktörer helt har tagits bort och enbart taggar används för att komma in i fastigheten samt att ståldörrar till förrådsutrymmen ytterligare förstärkts för att förhindra inbrottsförsök.

Verksamheten under kommande år

Under 2022 kommer återstående åtgärder som beslutades under 5-årsbesiktningen, men som inte går att utföra vintertid, samt slutbesiktningen att utföras. Den OVK-besiktning som påbörjades under 2021, men avbröts p.g.a. Coronapandemin ska avslutas under 2022. Under våren ska nytt elavtal upphandlas för hela fastigheten inkl. medlemmarna eftersom Individuell mätning och debitering av el har införts. Installation av ytterligare laddstolpar i garaget för elbilar planeras.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärdet eller upprättad underhållsplan.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	195 480 000	842 223	-2 338 292	77 399
Disposition av 2020 års resultat		300 000	-222 601	-77 399
Årets resultat				-103 867
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>195 480 000</u>	<u>1 142 223</u>	<u>-2 560 893</u>	<u>-103 867</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Förslag till resultatdisposition:

Till årsmötets disposition står:

Balanserat resultat	-2 560 893
Årets resultat	<u>-103 867</u>
	-2 664 760

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	300 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>-2 964 760</u>
	-2 664 760

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2021	INTÄKTER		2020
			Not	
Årsavgifter	2 114 112			2 114 112
Hysesintäkter	2 071 707		1	1 946 057
Vattenintäkter	239 406			175 053
Elintäkter*	69 805			0
TV/bredband	108 900	4 603 930		108 900
				4 344 122
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		10 320	2	154 481
SUMMA INTÄKTER		4 614 250		4 498 603

* 2020 låg elintäkt på övriga intäkter

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-1 367 643		3	-1 190 691
Administrationskostnader	-74 757			-73 335
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-136 150	-1 578 550	4	-136 150
				-1 400 176
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-121 141			-180 712
Planerat underhåll	-339 071	-460 212		-46 254
				-226 966
Personalkostnader		-125 112	5	-114 409
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnader		-1 860 312	6	-1 860 312
RÖRELSERESULTAT		590 064		896 740
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-693 931	-693 931		-819 341
ÅRETS RESULTAT		-103 867		77 399

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2021		Not	2020
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	173 557 438		6	175 224 068
Mark	96 200 000	269 757 438		96 200 000 271 424 068
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Medlemsavgifter/Hyror	22 680			0
Övriga fordringar	119 573		7	45 049
Förutbetalda kostnader	55 316	197 569	8	32 117 77 166
Kassa och bank		2 042 179		1 635 542
SUMMA TILLGÅNGAR		271 997 186		273 136 776

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	107 513 999			107 513 999
Upplåtelseavgifter	87 966 001			87 966 001
Yttre reparationsfond	1 142 223	196 622 223		842 223 196 322 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 560 893			-2 338 292
Årets resultat	-103 867	-2 664 760		77 399 -2 260 893
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		39 930 000	9	42 000 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst	37 235 000			36 135 000
Leverantörskulder	283 248			170 975
Skatteskuld	10 984			11 357
Skuld moms	31 498			87 762
Personalens källskatt	0			0
Arbetsgivaravgifter	0			0
Depositioner	96 750			96 750
Övriga upplupna kostnader	143 180		10	137 195
Förskottsavgifter	309 063	38 109 723		436 407 37 075 446
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		271 997 186		273 136 776

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme: 180 år Fönster, dörrar, portar, ventilationskanaler, el, hissar: 50 år
Fasad, tak, balkonger: 40 år Övriga byggnadsdetaljer: 12 - 30 år

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT NR 1

	Hyresintäkter	
	2021	2020
Hyra, lokaler	1 461 352	1 415 352
Lokaler, fastighetsskatt	108 384	108 384
Hyra, förråd	3 804	3 904
Hyra, garage	498 167	495 600
Hyresrabatt	0	-77 183
SUMMA	2 071 707	1 946 057

NOT NR 2

	Övriga rörelseintäkter	
	2021	2020
Andrahandsupplåtelser	9 624	25 518
Övriga intäkter	696	128 963
SUMMA	10 320	154 481

NOT NR 3

Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ entreprenad	185 334	193 954
Fastighetsskötsel, extra tjänster	42 498	29 947
Hisskostnader	42 985	15 276
Serviceavtal	15 178	13 340
EI	270 467	186 208
Värme	380 731	329 636
Vatten	144 698	159 793
Sophämtning	55 164	56 968
Försäkringar	29 143	31 060
TV/bredband	104 335	104 770
Förbrukningsinventarier	15 189	4 360
Revision	15 037	14 020
Övriga fastighetskostnader	66 884	51 359
SUMMA	1 367 643	1 190 691

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2015 och är befriad från den kommunala fastighetsavgiften för bostäder i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler. Taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Löner och arvoden

	2021	2020
Styrelsen	95 200	94 600
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	95 200	94 600
Sociala avgifter	29 912	19 809
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	125 112	114 409

NOT NR 6

Kvarngärdet 30:3

	2021	2020
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	84 000 000	84 000 000
Markvärde	15 615 000	15 615 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	99 615 000	99 615 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	86 000 000	86 000 000
Lokaler	13 615 000	13 615 000

Bokfört värde:

	2021	2020
Byggnader	184 230 000	184 230 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 005 932	-7 145 620
Årets avskrivningar	-1 860 312	-1 860 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 866 244	-9 005 932
Utgående restvärde enligt plan	173 363 756	175 224 068

	2021	2020
Fastighetsförbättring	193 682	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	193 682	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	173 557 438	175 224 068

NOT NR 7	Övriga fordringar	
	2021	2020
Skattekonto	7 955	7 975
Övriga kortfristiga fordringar	111 618	37 074
SUMMA	119 573	45 049

NOT NR 8	Förutbetalda kostnader	
	2021	2020
Förutbetalda försäkringskostnader	9 871	9 401
Förutbetalda kostnader	45 445	22 716
SUMMA	55 316	32 117

NOT NR 9	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2023-03-15	1,05%	18 000 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	0,40%	1 665 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	0,65%	7 500 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	0,65%	14 800 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	0,40%	11 800 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,18%	23 400 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			77 165 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår*			-36 865 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-370 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			37 235 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			39 930 000
Beräknad låneskuld 2026.12.31			75 315 000
<i>(*) tre av lånen förfaller inom 12 månader och räknas därför som kortfristiga men kommer med största sannolikhet att bindas om direkt efter förfalldatum.</i>			

NOT NR 10	Upplupna kostnader	
	2021	2020
Upplupen räntekostnad	2 678	4 866
Upplupet arvode	125 112	114 409
Upplupet revisionsarvode	15 390	14 900
Övriga upplupna kostnader	0	3 020
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	143 180	137 195

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	2021	2020
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser, som väsentligt påverkar föreningens ekonomiska ställning, har inträffat sedan räkenskapsårets utgång.

Uppsala 2022 - 03 - 18


Annika Ternér



Ylva Lindahl Hennel


Christian Gustafsson


Marie Hedlund Alm


Oskar Schelin

Revisionsberättelse har avgivits den 2022 - 03 - 27


TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisör
Borev Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarntornen, org.nr 769625-8255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarntornen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Kvarmtornen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 mars 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**