

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvarnbyfallet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Mölndals Övre Samfällighetsförening. Föreningens andel är 23 procent i GA3, samt 42/194-delar i Kvarnbygaraget GA1 och 23 procent i Stationsgaraget GA2. Samfälligheten förvaltar 2 st parkeringsanläggningar (GA1 och GA2) med drygt 410 platser, samt grönytor, lekplatser, belysning, ÅV-hus, Götiska huset och alla gator och vägar inom området med tillhörande utebelysningar.

### Styrelsen

Mikael Keränen	Ordförande	
Tommy Hansson	Vice ordförande	
Rickard Trulsson	Ledamot	Invald stämman December 2020
Therése Nordin	Ledamot	Invald stämman December 2020
Maria Sigl Malmqvist	Ledamot	Invald stämman December 2020
Mikael Nyberg	Suppleant	Avgick Juni 2021
Therese Johansson	Suppleant	
Hans Forseström	Suppleant	
Rikard Malm	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Forseström, Tommy Hansson, Therese Johansson, Mikael Keränen, Rikard Malm, Therése Nordin, Maria Sigl Malmqvist och Rickard Trulsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer
Erik Modin	Suppleant Extern	Förenade Revisorer

### Valberedning

David Eriksson	
Caroline Johansson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarnbyterrassen 2	2018	Möndal

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 3 flerbostadshus.

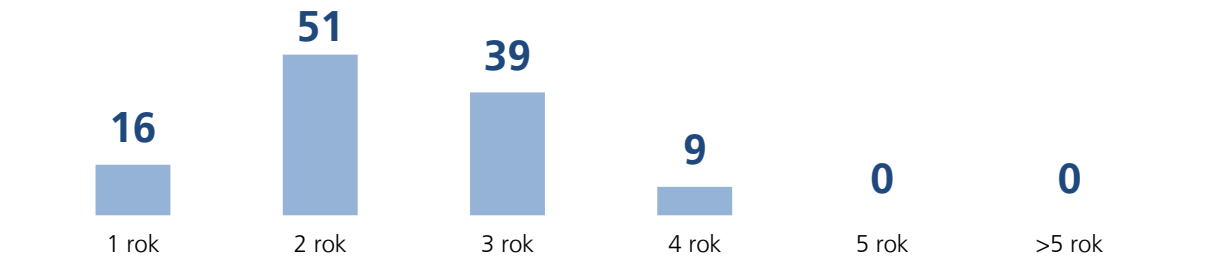
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 007 m<sup>2</sup>, varav 7 007 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelselokal för möten mm, men även viss uthyrning till föreningens medlemmar
Gästlägenhet	För uthyrning till föreningens medlemmar, 250 kr/dygn
Tvättstuga	Föreningen har hand om 2st separata tvättstugor
Hobbyrum	Föreningens medlemmar lånar detta rum gratis. Används som lekrum i dagsläget.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Radonmätning	2021
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2021/2024/2027
Oljning bänkar	2022/2024/2026
Oljning trall utanför cykelrum	2022/2024/2026
Slamsugning brunnar	2023
Dammbindning golv	2023
Lasering träpanel	2023
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2023

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	HSB Mölndal
Serviceavtal Dörrautomatiker	ASSA Abloy
Inspektion hissar	Kiwa Inspecta
Serviceavtal hissar	Kone
Elavtal	Mölndal Energi
Fjärrvärmeavtal	Mölndal Energi
Gruppavtal TV, bredband, telefoni	Com Hem
Lås och nycklar	BB Gruppen
TE kontrakt hela entreprenaden	Bonava Sverige AB

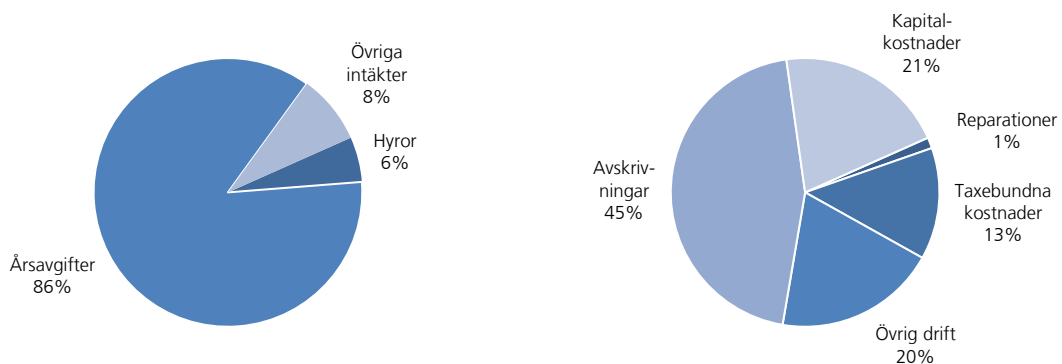
## Föreningens ekonomi

Vi har förhandlat om ett av våra lån och bundit räntan på fyra år på 0,61%. Vi har lagt om den löpande amorteringen och betalar i nuläget 390 000 per kvartal.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 532 796</b>	<b>6 125 930</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 446 712	5 421 381
Finansiella intäkter	43	115
Ökning av kortfristiga skulder	15 292	0
	<b>5 462 047</b>	<b>5 421 496</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 196 103	2 013 353
Finansiella kostnader	1 317 971	1 355 419
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-322 792	0
Ökning av kortfristiga fordringar	207 979	51 387
Minskning av långfristiga skulder	3 340 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 474 471
	<b>6 739 261</b>	<b>6 014 630</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 255 582</b>	<b>5 532 796</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 277 214</b>	<b>-593 134</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två-årsbesiktningen utfördes under hösten 2020 och efterbesiktningar har pågått under räkenskapsåret.

Styrelsen har satt upp skyltar samt brandsläckare i gemensamma utrymmen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st  
Överlåtelser under året: 28 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 184  
Tillkommande medlemmar: 37  
Avgående medlemmar: 42  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 179

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	670	670	670	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 686	15 162	15 179	15 197
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	30	30	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	47	54	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	27	33	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	188	193	194	0
Soliditet (%)	72	72	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-955	-835	-898	0
Nettoomsättning (tkr)	5 415	5 418	5 496	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 007 m<sup>2</sup> bostäder.

Enligt kontraktet, svarar Entreprenören Bonava för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat för 2017-2018.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	277 310 000	0	0	277 310 000
Fond för yttre underhåll	2 292 836	1 000 000	0	1 292 836
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>279 602 836</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>	<b>278 602 836</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 915 469	-1 000 000	-835 379	-2 080 090
Årets resultat	-955 422	-955 422	835 379	-835 379
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 870 891</b>	<b>-1 955 422</b>	<b>0</b>	<b>-2 915 469</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>274 731 945</b>	<b>-955 422</b>	<b>0</b>	<b>275 687 367</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-955 422
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 915 469
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 870 891</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 870 891</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 415 165	5 418 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 547	3 056
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 446 712</b>	<b>5 421 381</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 903 868	-1 667 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 530	-229 205
Personalkostnader	Not 6	-124 705	-116 932
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 888 103	-2 888 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 084 206</b>	<b>-4 901 456</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>362 506</b>	<b>519 925</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 317 971	-1 355 419
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 317 928</b>	<b>-1 355 304</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-955 422</b>	<b>-835 379</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-955 422</b>	<b>-835 379</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,13	
	374 754 899	377 965 794
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>374 754 899</b>	<b>377 965 794</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>374 754 899</b>	<b>377 965 794</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 328	149
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 220 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	366 271
		156 320
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 590 087</b>	<b>5 717 701</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	97 430	39 051
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>97 430</b>	<b>39 051</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 687 517</b>	<b>5 756 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>379 442 416</b>	<b>383 722 546</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		277 310 000	277 310 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 292 836	1 292 836
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>279 602 836</b>	<b>278 602 836</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 915 469	-2 080 090
Årets resultat		-955 422	-835 379
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 870 891</b>	<b>-2 915 469</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>274 731 945</b>	<b>275 687 367</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	92 360 000	59 640 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 360 000</b>	<b>59 640 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 542 000	46 602 000
Leverantörsskulder		1 340 070	1 313 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	468 401	479 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 350 471</b>	<b>48 395 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>379 442 416</b>	<b>383 722 546</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Byggnader	100 år	100 år

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	4 697 487	4 694 705
Hyror garage/parkering	283 450	346 320
Hyror förråd	11 950	8 500
Bredbandsintäkter	212 329	212 175
Varmvattenintäkter	175 397	116 657
Gemensamhetslokal	0	200
Avgift andrahandsuthyrning	7 507	14 580
Gästlägenhet	27 029	25 146
Öresutjämning	16	41
	<b>5 415 165</b>	<b>5 418 325</b>

Enligt dom från Högsta förvaltningsdomstolen (mål 1595-19) är individuell mätning av el, värme och vatten (IMD) numera skattepliktigt. Rättelser för åren 2018 och 2019 är gjorda 2019/2020, vilket innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret 2019/2020 och 2020/2021. Detta eftersom momsrättningen för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2019/2020.

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	Övriga intäkter	31 547	3 056
		<b>31 547</b>	<b>3 056</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	265 128	262 564
	Snöröjning/sandning	5 663	4 269
	Städning enligt beställning	2 300	0
	Hissbesiktning	9 060	8 831
	Myndighetstillsyn	1 643	0
	Serviceavtal	39 965	27 637
	Förbrukningsmateriel	3 944	2 237
	Teleport/hissanläggning	16 380	16 380
	Brandskydd	10 922	0
		<b>355 005</b>	<b>321 917</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	2 757	5 101
	Lås	2 176	7 795
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 313
	Ventilation	21 870	0
	Elinstallationer	2 496	2 373
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 331	-6 194
	Hiss	8 910	6 358
	Balkonger/altaner	31 350	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 765
	Vattenskada	0	850
		<b>80 890</b>	<b>26 361</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Balkonger/altaner	0	6 975
		<b>0</b>	<b>6 975</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	230 785	207 048
	Värme	366 851	328 508
	Vatten	263 197	187 604
		<b>860 833</b>	<b>723 160</b>
	Enligt dom från Högsta förvaltningsdomstolen (mål 1595-19) är individuell mätning av el, värme och vatten (IMD) numera skattepliktigt. Rättelser för åren 2018 och 2019 är gjorda 2019/2020, vilket innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret 2019/2020 och 2020/2021. Detta eftersom moms rättningen för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2019/2020.		
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 115	51 538
	Samfällighetsavgift	300 380	298 944
	Kabel-TV	234 123	233 985
	Bredband	18 522	4 336
		<b>607 140</b>	<b>588 803</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 903 868</b>	<b>1 667 216</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	Kreditupplysning	13 040	4 576
	Tele- och datakommunikation	4 521	3 029
	Inkassering avgift/hyra	2 787	1 300
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 125
	Föreningskostnader	2 001	406
	Styrelseomkostnader	0	903
	Förvaltningsarvode	106 874	103 839
	Förvaltningsarvoden övriga	1 163	4 301
	Administration	3 308	7 711
	Korttidsinventarier	2 037	0
	Konsultarvode	0	72 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 050	7 890
		<b>167 530</b>	<b>229 205</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	94 895	88 977
	Sociala kostnader	29 810	27 955
		<b>124 705</b>	<b>116 932</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	Byggnad	2 888 103	2 888 103
		<b>2 888 103</b>	<b>2 888 103</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	383 742 000	383 742 000
	Kreditfaktura Bonava – minskar anskaffningskostnaden byggnader & mark	-322 792	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>383 419 208</b>	<b>383 742 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 776 206	-2 888 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 888 103	-2 888 103
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 664 309</b>	<b>-5 776 206</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>374 754 899</b>	<b>377 965 794</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	94 851 846	94 931 700
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	118 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde mark	44 600 000	44 600 000
		<b>162 600 000</b>	<b>162 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	162 600 000	162 600 000
		<b>162 600 000</b>	<b>162 600 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Skattekonto	14 734	17 169
	Momsavräkning	6 074	8 790
	Klientmedel hos SBC	4 158 152	5 493 745
	Fordringar kreditfakturer	41 528	41 528
		<b>4 220 488</b>	<b>5 561 232</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Uppl hyra garage/parkering	198 553	156 320
	Förutbet samfällighetsavgift	167 718	0
		<b>366 271</b>	<b>156 320</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 292 836	321 836
	Reservering enligt stadgar	1 000 000	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-29 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 292 836</b>	<b>1 292 836</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-06-30</b>	<b>Belopp 2021-06-30</b>	<b>Belopp 2020-06-30</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	0,630 %	35 000 000	35 000 000	2025-06-30
Handelsbanken	1,400 %	58 920 000	59 760 000	2023-06-30
Handelsbanken	0,650 %	8 982 000	11 482 000	2021-09-29
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>102 902 000</b>	<b>106 242 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 542 000	-46 602 000	
		<b>92 360 000</b>	<b>59 640 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 102 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	106 482 000	106 482 000

**Not 14**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Arvoden	47 600	47 300
Sociala avgifter	14 956	14 862
Ränta	162	383
Avgifter och hyror	405 683	416 650
	<b>468 401</b>	<b>479 195</b>

**Not 15**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Vi kommer utföra OVK samt radonmätning under hösten/vintern 2021. Passagesystemet har separerats från MÖS samt brf Kvarnbyterassen under sommaren 2021. Vi har anlitat SBC för att göra föreningens fastighetsdeklaration.

MÖS information: Utbyggnad av elbilsaddning på parkeringarna så att 25% av parkeringsplatserna är laddplatser. Hjärtstartare har installerats i hisshuset.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den / 2021

Mikael Keränen  
Ordförande

Tommy Hansson  
Vice ordförande

Rickard Trulsson  
Ledamot

Therése Nordin  
Ledamot

Maria Sigl Malmqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Per Gillmert  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvarnbyfallet för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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.



# FÖRENADE REVISORER

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kvarnbyfallet för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Göteborg den

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

---

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

## FILNAMN

BRF Kvambyfallet Årsredovisning och revisionsberättelse 2021-06-30 för  
digital signering.pdf

## ÄRENDET SKAPADES AV

Erik Modin

## ÄRENDEREFERENS

1221162

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i  
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av  
signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs  
(Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk  
e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

## FILNAMN

BRF Kvambyfallet Årsredovisning och revisionsberättelse 2021-06-30 för  
digital signering.pdf

## ÄRENDET SKAPADES AV

Erik Modin

## ÄRENDEREFERENS

1221162

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i  
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av  
signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs  
(Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk  
e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>