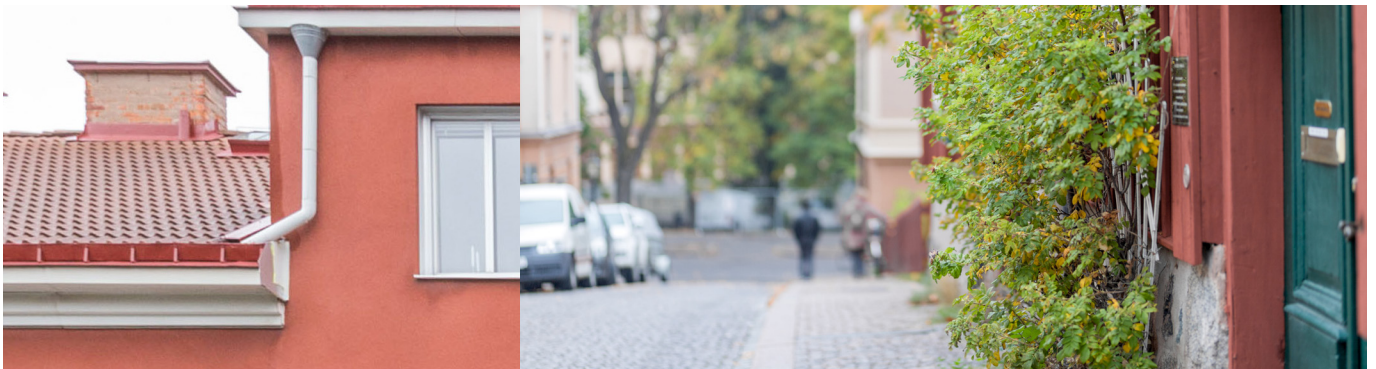


Brf Kvarntornen

# Årsredovisning 2020



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT



# Årsredovisning

## Brf Kvarntornen

Org.nr 769625-8255

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

### Förvaltningsberättelse 2020

#### 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.

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 gatuadressen Kvarntorget 7 och 1 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 lokalare 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 2020

För tiden 1 januari - 13 maj

Annika Ternér	Ordförande
Lars-Åke Brus	Ledamot
Christian Gustafsson	Ledamot
Helena Dübeck	Ledamot
Oskar Schelin	Ledamot
Gerd Bosaeus	Suppleant
Carl-Gustaf Gölander	Suppleant
Erik Lyttkens	Suppleant
Tomas Winbladh	Suppleant

För tiden 13 maj - 31 december

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande person:  
Helena Dübeck, Oskar Schelin, Marie Hedlund Alm och Tomas Winbladh.

## Revisor

Borev Revisionsbyrå AB

Extern revisor

## Valberedning 2020

För tiden 1 januari - 13 maj

Styrelsen

För tiden 13 maj - 31 december

Carl-Gustaf Gölander  
En i styrelsen

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2020. Styrelsen har under 2020 haft 12 st protokollförda sammanträden.

## Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2020 har 5 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

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 90 st och vid årets slut var det 92 st.

Antal andrahandsupplåtelser vid räkenskapsårets början var 4 st och vid årets slut 6 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 226 966 kr, varav reparationer 180 712 kr.

## Avgiftsändringar

Under 2020 har årsavgifterna och garagehyrorna varit oförändrade. Lokalhyran har förändrats enligt överenskommelse.

## Hysesintäkter

Föreningens hyresintäkter dvs garageplatser, lokaler och förråd, svarar för 43,3% av föreningens totala intäkter 2020.

## Ekonomi, jämförelsetal

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 344	4 409	4 198	4 188
Rörelseresultat efter finansiella poster (tkr)	77	-299	-625	-304
Balansomslutning (tkr)	273 137	275 025	276 470	278 902
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	71,05%	70,53%	70,27%	69,88%
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm) 31 december.	448	448	418	418
Räntekänslighet*	37	37,8	41,2	

\*Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift

## Verksamheten under 2020

Coronapandemin har på olika sätt påverkat bostadsrättsföreningens verksamhet under 2020, t.ex. har viss planerad verksamhet ställts in.

Tre av föreningens lån har omförhandlats under året till löptid på 1 år. Snitträntan för lån totalt vid årets utgång uppgår till 1,03% jämfört med 2019 då snitträntan uppgick till 1,12%. För 2018 var snitträntan 1,18%. Total amortering uppgick till 1 870 000 kronor varav en extra amortering på 1 500 000 kronor.

Med det statliga stödet till fastighetsägare pga. Coronapandemin, har två av våra hyresgäster beviljats rabatt med totalt 156 811 kronor varav föreningen fått tillbaka ca 50% från staten.

Uppsala kommun beviljade bygglov för inglasning av en av takparkens pergolor, men själva arbetet framflyttades p.g.a. Coronapandemins effekter på föreningens ekonomi.

Fastighetens skalskydd har ytterligare förbättrats t.ex. att enbart taggar (istället för nycklar och taggar) används för att komma in i fastigheten. Föreningens nya hyresgäst Upplands Konsult och stöd öppnade i slutet av februari en närbutik med paketservice.

Hur fastighetens två entréer kan förbättras ur olika perspektiv har en arbetsgrupp bestående av medlemmar i bostadsrättsföreningen utrett.

Öppna möten för medlemmarna i bostadsrättsföreningen med delar ur styrelsen genomfördes i mars och juni. De förslag som framkom vid mötena har styrelsen tagit med i sitt arbete. De planerade öppna mötena under hösten ställdes in p.g.a. Coronapandemin.

Vid den traditionella och uppskattade soppaftonen på restaurang Hörnet i februari deltog många medlemmar. Flera medlemmar deltog också då takparkens rabatter rensades och fylldes på med ny jord på försommaren.

Bostadsrättsföreningens styrelse har under året inkommit till Uppsala kommun med överklagade på detaljplanen för den del av kvarteret Kvarnen där tidigare Elonbutiken låg samt synpunkter på detaljplan för ombyggnad av Kvarngårdesskolan.

Upphandling av ny teknisk fastighetsförvaltare samt upphandling av städ- och jourfunktion genomfördes i slutet av året.

Det planerade införandet av Individuell mätning och debitering av el har inte skett då en av leverantörerna påverkats av Coronapandemin.

Enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor utförde Uppsala Brandförsvaret i november 2020 tillsyn av vår fastighet med godkänt resultat.

Dessutom utförs årligen en besiktning av c:a 120 kontrollpunkter i enlighet med kraven från MSB av Cupola Mälardalen och 3 egenkontroller av dessa kontrollpunkter utförs av styrelsen för att säkerställa att föreningen har ett godkänt brandskydd.

## Verksamheten under kommande år

Under 2021 planerar bostadsrättsföreningen att närområdet utanför entréerna förbättras och att inglasning av pergolan genomförs. Om individuell mätning och debitering av el kommer att införas under 2021 beror på de leverantörer som är involverade i arbetet.

## 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	542 223	-1 739 470	-298 822
Disposition av 2019 års resultat		300 000	-598 822	298 822
Årets resultat				77 399
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>195 480 000</b>	<b>842 223</b>	<b>-2 338 292</b>	<b>77 399</b>

## 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	-2 338 292
Årets resultat	<u>77 399</u>
	-2 260 893

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	300 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>-2 560 893</u>
	-2 260 893

## RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2020	INTÄKTER		2019
			Not	
Årsavgifter	2 114 112			2 114 112
Hysesintäkter	1 946 057		1	1 999 396
Vatten	175 053			186 757
TV/bredband	108 900	4 344 122		108 900
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter		154 481	2	100 974
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>4 498 603</b>		<b>4 510 139</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>				
Driftskostnader	-1 190 691		3	-1 367 929
Administrationskostnader	-73 335			-70 473
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-136 150	-1 400 176	4	-136 150
<b>Reparation och underhållskostnader</b>				
Reparationer	-180 712			-210 320
Planerat underhåll	-46 254	-226 966		-146 017
<b>Personalkostnader</b>		-114 409	5	-112 573
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>				
Byggnader		-1 860 312	6	-1 860 312
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>896 740</b>		<b>606 365</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-819 341	-819 341		-905 187
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>77 399</b>		<b>-298 822</b>

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2020	Not	2019
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	175 224 068	6	177 084 380
Mark	96 200 000	271 424 068	96 200 000 273 284 380
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Medlemsavgifter/Hyror	0		0
Övriga fordringar	45 049	7	92 018
Förutbetalda kostnader	32 117	77 166 8	90 448 182 466
<b>Kassa och bank</b>		1 635 542	1 558 389
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>273 136 776</b>		<b>275 025 235</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital	107 513 999		107 513 999
Upplåtelseavgifter	87 966 001		87 966 001
Yttre reparationsfond	842 223	196 322 223	542 223 196 022 223
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 338 292		-1 739 470
Årets resultat	77 399	-2 260 893	-298 822 -2 038 292
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		42 000 000 9	79 635 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinst	36 135 000		370 000
Leverantörsskulder	170 975		216 827
Skatteskuld	11 357		11 617
Skuld moms	87 762		77 567
Personalens källskatt	0		27 900
Arbetsgivaravgifter	0		19 573
Depositioner	96 750		120 375
Övriga upplupna kostnader	137 195	10	147 664
Förskottsavgifter	436 407	37 075 446	414 781 1 406 304
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>273 136 776</b>		<b>275 025 235</b>



## 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	
	2020	2019
Hyra, lokaler	1 415 352	1 406 835
Lokaler, fastighetsskatt	108 384	107 161
Hyra, förråd	3 904	3 000
Hyra, garage	495 600	482 400
Hyresrabatt	-77 183	0
<b>SUMMA</b>	<b>1 946 057</b>	<b>1 999 396</b>

#### NOT NR 2

	Övriga rörelseintäkter	
	2020	2019
Andrahandsupplåtelser	25 518	29 449
Övriga intäkter	128 963	28 793
Försäkringsersättningar	0	42 732
<b>SUMMA</b>	<b>154 481</b>	<b>100 974</b>

#### NOT NR 3

	Driftskostnader	
	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ entreprenad	193 954	185 597
Fastighetsskötsel, extra tjänster	29 947	57 703
Obligatoriska besiktningar	0	73 278

Hisskostnader	15 276	8 631
Serviceavtal	13 340	13 690
EI	186 208	205 949
Värme	329 636	397 650
Vatten	159 793	147 660
Sophämtning	56 968	58 236
Försäkringar	31 060	35 657
TV/bredband	104 770	102 935
Förbrukningsinventarier	4 360	632
Revision	14 020	13 633
Övriga fastighetskostnader	51 359	66 678
<b>SUMMA</b>	<b>1 190 691</b>	<b>1 367 929</b>

**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**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsen	94 600	93 000
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	<b>94 600</b>	<b>93 000</b>
Sociala avgifter	19 809	19 573
<b>SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>114 409</b>	<b>112 573</b>

**NOT NR 6**

**Kvarngärdet 30:3**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>		
Byggnadsvärde	84 000 000	84 000 000
Markvärde	15 615 000	15 615 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>99 615 000</b>	<b>99 615 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

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

**Bokfört värde:**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Byggnader</b>	<b>184 230 000</b>	<b>184 230 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 145 620	-5 285 308
Årets avskrivningar	-1 860 312	-1 860 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 005 932	-7 145 620
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>175 224 068</b>	<b>177 084 380</b>

NOT NR 7	Övriga fordringar	
	2020	2019
Skattekonto	7 975	7 975
Övriga kortfristiga fordringar	37 074	84 043
<b>SUMMA</b>	<b>45 049</b>	<b>92 018</b>

NOT NR 8	Förutbetalda kostnader	
	2020	2019
Förutbetalda försäkringskostnader	9 401	12 258
Förutbetalda kostnader	22 716	78 190
<b>SUMMA</b>	<b>32 117</b>	<b>90 448</b>

NOT NR 9	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2023-03-15	1,05%	18 000 000
Stadshypotek AB	2021-04-06	0,75%	2 035 000
Stadshypotek AB	2021-06-30	0,65%	7 500 000
Stadshypotek AB	2021-06-30	0,65%	14 800 000
Stadshypotek AB	2021-03-30	1,15%	11 800 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,18%	24 000 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>78 135 000</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-35 765 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-370 000
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>36 135 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>42 000 000</b>
Beräknad låneskuld 2025.12.31			76 285 000

NOT NR 10	Upplupna kostnader	
	2020	2019
Avräkning nyproduktion	0	115 938
Upplupen räntekostnad	4 866	4 502
Upplupet arvode	114 409	0
Upplupet revisionsarvode	14 900	15 000
Övriga upplupna kostnader	3 020	12 224
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>137 195</b>	<b>147 664</b>


NOT NR 11	Ställda säkerheter	
	2020	2019
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

**NOT NR 12** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 kan få negativ effekt på föreningens resultat på det nya året, men i dagsläget är det svårt att bedöma om, och i så fall hur stort. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.


Uppsala 2021-03-19

  
Annika Ternér

  
Lars-Åke Brus


  
Christian Gustafsson

  
Helena Dübeck

  
Oskar Schelin

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2021

  
TOMAS ERICSON  
Auktoriserad revisor  
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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 Kvarntornen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revideringssed 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:

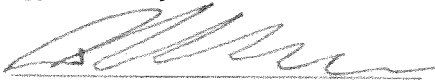
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 11 april 2021



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 panter.** 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.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)