

Årsredovisning 2020

Brf Kvarnbytornet

Org nr 769630-0313

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

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

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnbytornet, med säte i Mölndals kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020–07–01 – 2021–06–30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kvarnbytornet i Mölndals kommun, bildades den 25 mars 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarnbyterrassen 7 i Mölndals kommun.

Föreningens byggnad består av 77 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.

Inflyttning i fastigheten påbörjades under mars 2020 och avslutades under sommaren 2020.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 441 kvm.

Föreningen har tillgång till 37 parkeringsplatser i garage, 19 carportplatser samt 18 öppna p-platser som förvaltas via Mölndals Övre Samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 8 april 2020. Garantitiden är fem år och löper fram till den 7 april 2025. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2021. Föreningen har avtal med HSB gällande fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 28 februari 2022.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i fyra gemensamhetsanläggningar. GA2 omfattar parkeringsanläggning för ca 217 bilplatser. I parkeringsanläggningen ingår två andra delägare, Kvarnbyterrassen 2 och 6. GA3 omfattar kvartersgator, lekytor, Götsiska huset, markparkeringar, dagvattenledningar, dränering, belysning, bullerskärmar, sophus, fibernät i mark samt utvändiga trappor, stödmurar, jordarmeringskonstruktion under mark. I GA3 ingår fyra andra delägare, Kvarnbyterrassen 1, 2, 5, och 6. GA5 omfattar kvartersgata med tillhörande trafikanläggningar, dagvattenledningar, brunnar och dränering. I GA5 ingår sex andra delägare, Kvarnbyterrassen 1, 2, 5, 6, Stensjön 1:36 och Trädgården 1:83. GA6 omfattar kvartersgata med trafikanläggningar. I GA6 ingår sex andra delägare Kvarnbyterrassen 1, 2, 5, 6, Stensjön 1:36 och Trädgården 1:83. Anläggningarna förvaltas genom Mölndals Övre Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 december 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Svensson Dwight Sjöstedt Ayla Arslan Waltersson Filip Cadier Linda Johansson	ordförande
Suppleanter	Lenny Myrdhén Daniel Gyllenhammar Per Bentley	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Från 200701 till 210630 hade styrelsen nio (sex) protokollförda möten samt ett konstituerande möte.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Johan Lindqvist Charlotte Sunnerholm
-----------------	---

Revisorer

Per Gillmert som huvudansvarig och Erik Modin som suppleant. Båda verksamma på Förenade Revisorer.

Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsens ledmöter ska vara 1,5 prisbasbelopp (47 300 kr år 2020) exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Under verksamhetsåret 2021/2022 planeras det att ta fram en underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 13 maj 2019. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 13 maj 2019.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheter helt befriade från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetens värdeår är fastställt till 2020. Fastighetsskatt betalas av föreningen för sin del i Mölndals Övre Samfällighetsförening. Den uppgick för räkenskapsåret till 19 040 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den första juli 2020 övertog föreningen fastigheten från Bonava och under året har arbete genomförts för inredning av takterrassen. Avsikten har också varit att under året införa individuell mätning av varmvatten och detta avsågs att starta den 1 april 2021. Dock visade det sig att givarna inte rapporterade data som de skulle. Detta har tagits upp som ett garantiärende och mätarna skall bytas utan kostnad för föreningen. Genom den samfällighet som föreningen är medlem i har arbete bedrivits för att ansöka om bidrag för utbyggnad av laddplatser. Bidrag har beviljats och planering för en utbyggnad pågår.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 2021-06-30 121 medlemmar och 2020-06-30 118 medlemmar. Under året har 16 medlemmar tillträtt samt 13 medlemmar utträtt ur föreningen. 10 (18) överlåtelse har skett under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt	2020/21	2019/20
Nettoomsättning, tkr	4 483	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-486	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 208	0
Soliditet (%)	77,1	77,0
Fastighetslån/kvm, kr	15 604	15 698
Årsavgifter/kvm, kr	732	732

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 401 47 4	87 173 526	37 742	0	0	290 612 742
Årets resultat					-486 377	-486 377
Belopp vid årets utgång	203 401 47 4	87 173 526	37 742	0	-486 377	290 126 365

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-486 377
behandlas så att avsättning fond för yttre underhåll sker med i ny räkning överföres	163 230 -649 607 -486 377

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

Resultaträkning	Not	2020-07-01	2019-07-01
	1	-2021-06-30	-2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 482 844	0
Övriga rörelseintäkter		86 265	0
Summa rörelseintäkter		4 569 109	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 249 187	0
Övriga externa kostnader	4	-149 504	0
Personalkostnader	5	-118 036	0
Avskrivningar		-2 694 748	0
Summa rörelsekostnader		-4 211 475	0
Rörelseresultat		357 634	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-844 011	0
Summa finansiella poster		-844 011	0
Resultat efter finansiella poster		-486 377	0
Årets resultat		-486 377	0

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	373 301 470	375 939 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	83 152	0
Pågående nyanläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		373 384 622	375 939 000
Summa anläggningstillgångar		373 384 622	375 939 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 513	0
Fordringar hos entreprenör		488 298	0
Övriga fordringar	10	1 828 497	1 171 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	543 815	89 804
Summa kortfristiga fordringar		2 876 123	1 261 281
Summa omsättningstillgångar		2 876 123	1 261 281
SUMMA TILLGÅNGAR		376 260 745	377 200 281

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		290 575 000	290 575 000
Fond för yttre underhåll		37 742	37 742
Summa bundet eget kapital		290 612 742	290 612 742
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-486 377	0
Summa fritt eget kapital		-486 377	0
Summa eget kapital		290 126 365	290 612 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	64 629 032	84 901 516
Summa långfristiga skulder		64 629 032	84 901 516
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 272 484	512 484
Leverantörsskulder		153 242	145 939
Skuld hos entreprenör		0	421 920
Skatteskulder		503 040	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	576 582	605 680
Summa kortfristiga skulder		21 505 348	1 686 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		376 260 745	377 200 281

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början juli 2020.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
El installation	40 år
Inventarier utemöbler	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter	3 982 968	0
P-plats och garage	338 980	0
Vatten	160 896	0
	4 482 844	0

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Fastighetsskötsel	280 000	0
Hyra av entrémattor	5 221	0
Serviceavtal	32 734	0
Hisservice/besiktning	21 600	0
Gemensamhetsanläggning	198 553	0
Reparationer	56 517	0
Hissreparationer	2 154	0
Fastighetsel	123 597	0
Uppvärmning	197 282	0
Vatten och avlopp	116 499	0
Försäkringskostnader	35 147	0
Bredband	149 761	0
Förbrukningsinventarier	15 650	0
Förbrukningsmaterial	13 659	0
Övrigt	813	0
	1 249 187	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Fastighetsskatt Mölndals samfällighet	19 040	0
Föreningsgemensamma kostnader	16 988	0
Revisionsarvode	18 000	0
Ekonomisk förvaltning	72 938	0
Bankkostnader	500	0
Övriga poster	20 538	0
Bredband (föreningens eget)	1 500	0
	149 504	0

Not 5 Personalkostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Styrelsearvode	90 658	0
Sociala avgifter	27 378	0
	118 036	0

Not 6 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	269 373 000	0
Omklassificeringar	0	269 373 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 373 000	269 373 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 693 730	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 693 730	0
Redovisat värde mark	106 566 000	0
Omklassificeringar	0	106 566 000
Utgående värde mark	106 566 000	106 566 000
Utgående redovisat värde	373 245 270	375 939 000
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	121 000 000	121 000 000

Not 7 Inventarier och verktyg

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	84 120	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 120	0
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-968	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-968	0
Utgående redovisat värde	83 152	0

Not 8 Elsystem

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	56 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250	0
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-50	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50	0
Utgående redovisat värde	56 200	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	231 566 000
Årets aktiveringar	0	144 373 000
Omklassificeringar	0	-375 939 000
	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avräkningskonto förvaltare	1 828 497	1 171 477
	1 828 497	1 171 477

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förvaltning	5 343	0
Hiss larmavtal	10 800	10 800
Försäkring	29 296	23 428
Serviceavtal	6 638	0
Bredband	37 429	37 513
Ekonomisk förvaltning	17 906	18 063
FastighetsSkatt Mölndals samfällighet	19 040	0
Avgift samfällighet	122 904	0
Intäkter vatten	40 224	0
Intäkter garage	254 235	0
	543 815	89 804

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
Handelsbanken, 344106	0,86	2022-04-30	19 880 000	20 000 000
Handelsbanken, 344107	0,92	2023-04-30	25 261 516	25 414 000
Handelsbanken, 344108	1,03	2024-04-30	19 880 000	20 000 000
Handelsbanken, 344109	1,17	2025-04-30	19 880 000	20 000 000
			84 901 516	85 414 000

Kortfristig del av långfristig skuld	20 272 484	512 484
--------------------------------------	------------	---------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 19 760 000 kr

Årlig amortering långfristiga lån: 512 484 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Räntekostnader	70 061	126 871
Styrelsearvoden	70 950	27 592
Sociala avgifter	22 292	8 669
Revision	18 000	0
Fastighetsel	9 970	9 334
Fjärrvärme	15 593	13 175
Förutbetalda avgifter och hyror	313 466	420 039
Installation el takterass	56 250	0
	576 582	605 680

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	85 414 000	85 414 000
	85 414 000	85 414 000

Möndal 2021-

Hans Svensson
Ordförande

Dwight Sjöstedt

Ayla Arslan Waltersson

Filip Cadier

Linda Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Göteborg

Per Gillmert
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Kvarnbytornet.pdf

Kvittensen skapad: 2021-10-07 15:45:28

Dokumentet är undertecknat av:

 DWIGHT SJÖSTEDT (19560511XXXX) Styrelsemedlem	2021-10-04 11:01:07
 Hans Gustav Svensson (19600412XXXX) Styrelsemedlem	2021-10-04 11:19:35
 LINDA JOHANSSON (19900311XXXX) Styrelsemedlem	2021-10-06 09:04:53
 FILIP CADIER (19930513XXXX) Styrelsemedlem	2021-10-07 14:40:26
 AYLA ARSLAN WALTERSSON (20000105XXXX) Styrelsemedlem	2021-10-04 11:11:52
 Per Erik Gillmert (19580524XXXX) Revisor	2021-10-07 15:45:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Kvarnbytornet.pdf (194161 byte)

221FC89A47F2750EAA3BD19FE3C6007C9277C38A6959C227B194DBEBCB82C58559BF4CF23440DC25B598
94DA5F37B3501408C56FAB0CCBA05CD4943B1358F375

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

