



Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30



Bostadsrättsföreningen 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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kvarnbytornet, med säte i Mölndals kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021–07–01 – 2022–06–30. 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. Föreningen har avtal med HSB gällande fastighetsskötsel.

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 21 oktober 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Svensson Dwight Sjöstedt Filip Cadier Susanne Höök Cappelen Susanne Fransson	ordförande
Suppleanter	Lenny Myrdhén Peo Östanbäck	

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

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 (72 450 kr) 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 enligt framtagen underhållsplan motsvarande 743 177 kr/år.

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/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheter helt befriad 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

Under det gångna verksamhetsåret har arbete med inredning av takterrassen slutförts. Arbetet med individuell mätning av varmvatten har fortsatt och systemet rapporterar nu förbrukning per lägenhet. Avsikten är att införa individuell mätning av varmvatten under hösten 2022. En underhållsplan för fastigheten har under året upprättats tillsammans med Sustend. Två-års besiktning, SärB 2-års, har genomförts av de gemensamma utrymmena samt de lägenheter som det givits tillträde till. De lägenheter som inte var tillgängliga vid besiktningstillfället har ansetts som utan anmärkning. Den största delen av de brister som påpekades har rättats till medan vissa som varit beroende av materielleveranser kvarstår. Genom den samfällighet som föreningen är medlem i har arbete bedrivits med att utöka antalet parkeringsplatser med laddmöjlighet för elbilar. Till detta arbete har det beviljats och utbetalts bidrag från Naturvårdsverket.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 2022-06-30, 119 medlemmar.

Flerårsöversikt	2021/22	2020/21
Nettoomsättning, tkr	4 393	4 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 069	-486
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 642	2 208
Soliditet (%)	77,5	77,1
Fastighetslån/kvm, kr	15 278	15 604
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	203 401 474	87 173 526	37 742	0	-486 377	290 126 365
Disposition av föregående års resultat:			163 230	-649 607	486 377	0
Årets resultat					-1 069 476	-1 069 476
Belopp vid årets utgång	203 401 474	87 173 526	200 972	-649 607	-1 069 476	289 056 889

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-649 607
årets förlust	-1 069 476
	-1 719 083

behandlas så att avsättning fond för yttre underhåll sker med i ny räkning överföres	743 177
	-2 462 260
	-1 719 083

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

Resultaträkning	Not	2021-07-01	2020-07-01
	1	-2022-06-30	-2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 392 720	4 482 844
Övriga rörelseintäkter		8 580	86 265
Summa rörelseintäkter		4 401 300	4 569 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 594 972	-1 249 187
Övriga externa kostnader	4	-241 538	-149 504
Personalkostnader	5	-90 829	-118 036
Avskrivningar		-2 711 536	-2 694 748
Summa rörelsekostnader		-4 638 875	-4 211 475
Rörelseresultat		-237 575	357 634
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831 901	-844 011
Summa finansiella poster		-831 901	-844 011
Resultat efter finansiella poster		-1 069 476	-486 377
Årets resultat		-1 069 476	-486 377

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8, 13	370 721 745	373 301 470
Inventarier, verktyg och installationer	7	151 850	83 152
Summa materiella anläggningstillgångar		370 873 595	373 384 622
Summa anläggningstillgångar		370 873 595	373 384 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 513
Fordringar hos entreprenör		0	488 298
Övriga fordringar	9	1 715 984	1 828 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	275 467	543 815
Summa kortfristiga fordringar		1 991 451	2 876 123
Summa omsättningstillgångar		1 991 451	2 876 123
SUMMA TILLGÅNGAR		372 865 046	376 260 745

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		290 575 000	290 575 000
Fond för yttre underhåll		200 972	37 742
Summa bundet eget kapital		290 775 972	290 612 742
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-649 607	0
Årets resultat		-1 069 476	-486 377
Summa fritt eget kapital		-1 719 083	-486 377
Summa eget kapital		289 056 889	290 126 365
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	39 280 000	64 629 032
Summa långfristiga skulder		39 280 000	64 629 032
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	43 849 032	20 272 484
Leverantörsskulder		38 278	153 242
Skatteskulder		57 120	503 040
Erhållna förskott vid tecknande av förhandsavtal		962	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	582 765	576 582
Summa kortfristiga skulder		44 528 157	21 505 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		372 865 046	376 260 745

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

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter	3 982 968	3 982 968
P-plats och garage	245 008	338 980
Vatten	160 896	160 896
Vatten, moms	3 848	0
	4 392 720	4 482 844

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskötsel	282 500	280 000
Trädgårdsskötsel	7 000	0
Hyra av entrémattor	14 267	5 221
Snöröjning/sandning	8 603	0
Serviceavtal	16 462	32 734
Hisservice/besiktning	45 838	21 600
Portar	13 750	0
Gemensamhetsanläggning	301 093	198 553
Reparationer	80 507	56 517
Hissreparationer	0	2 154
Fastighetsel	315 301	123 597
Uppvärmning	187 934	197 282
Vatten och avlopp	131 169	116 499
Försäkringskostnader	37 476	35 147
Bredband	150 679	149 761
Förbrukningsinventarier	0	15 650
Förbrukningsmaterial	2 393	13 659
Övrigt	0	813
	1 594 972	1 249 187

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskatt Mölndals samfällighet	19 040	19 040
Telefoni	2 204	0
Föreningsgemensamma kostnader	17 988	16 988
Revisionsarvode	32 000	18 000
Ekonomisk förvaltning	77 906	72 938
Bankkostnader	3 248	500
Konsultarvoden	4 744	0
Underhållsplan	58 625	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 940	0
Övriga poster	17 344	20 538
Bredband (föreningens eget)	1 500	1 500
	241 539	149 504

Not 5 Personalkostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Styrelsearvode	71 546	90 658
Sociala avgifter	19 283	27 378
	90 829	118 036

Not 6 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	269 373 000	269 373 000
Inköp takterass	116 389	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 489 389	269 373 000
Ingående avskrivningar	-2 693 730	0
Årets avskrivningar	-2 694 708	-2 693 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 388 438	-2 693 730
Redovisat värde mark	106 566 000	106 566 000
Utgående värde mark	106 566 000	106 566 000
Utgående redovisat värde	370 666 951	373 245 270
Taxeringsvärden byggnader	122 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	31 000 000
	151 000 000	121 000 000

Not 7 Inventarier och verktyg

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	84 120	0
Inköp	84 120	84 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 240	84 120
Ingående avskrivningar	-968	0
Årets avskrivningar	-15 422	-968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 390	-968
Utgående redovisat värde	151 850	83 152

Not 8 Elsystem

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	56 250	0
Inköp		56 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250	56 250
Ingående avskrivningar	-50	0
Årets avskrivningar	-1 406	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 456	-50
Utgående redovisat värde	54 794	56 200

Not 9 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	1 200	0
Avräkningskonto förvaltare	1 714 784	1 828 497
	1 715 984	1 828 497

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltning	5 518	5 343
Hiss larmavtal	10 800	10 800
Försäkring	40 899	29 296
Serviceavtal	0	6 638
Bredband	37 872	37 429
Ekonomisk förvaltning	0	17 906
Fastighetsskatt Mölndals samfällighet	0	19 040
Avgift samfällighet	13 220	122 904
Intäkter vatten	0	40 224
Intäkter garage	167 158	254 235
	275 467	543 815

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Handelsbanken, 506840	0,49	2023-04-28	18 500 000	
Handelsbanken, 344106	0,86	2022-04-30		19 880 000
Handelsbanken, 344107	0,92	2023-04-30	25 109 032	25 261 516
Handelsbanken, 344108	1,03	2024-04-30	19 760 000	19 880 000
Handelsbanken, 344109	1,17	2025-04-30	19 760 000	19 880 000
			83 129 032	84 901 516
Kortfristig del			43 849 032	20 272 484

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: 43 609 032 kr

Årlig amortering: 512 484 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Räntekostnader	70 837	70 061
Styrelsearvoden	72 450	70 950
Sociala avgifter	22 764	22 292
Revision	25 000	18 000
Fastighetsel	35 916	9 970
Fjärrvärme	12 823	15 593
Förutbetalda avgifter och hyror	171 022	313 466
Installation el takterass	0	56 250
Samfällighetsavgift	153 328	0
Ekonomisk förvaltning	18 625	0
	582 765	576 582

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	85 414 000	85 414 000
	85 414 000	85 414 000

Möndal 2022-

Hans Svensson
Ordförande

Dwight Sjöstedt

Susanne Höök Cappelen

Filip Cadier

Susanne Fransson

Min revisionsberättelse har lämnats

Göteborg

Per Gillmert
Auktoriserad revisor