

Årsredovisning

Brf Kvarntornen

Org.nr 769625-8255

Styrelsen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse 2023

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kvarntornen, Uppsala registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2013.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 september 2019. Enligt inkomstskattelagen (1999:1229) är föreningen ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 30:3 i Uppsala kommun med gatuadresserna Kvarmtorget 5-13 i Uppsala. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har inte del i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Byggnaden består av 2 st tom 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
Bostadsyta uppgår till		4 719 kvm
Lokalyta uppgår till		711 kvm
Garageyta		615 kvm
Totalyta		6 045 kvm
Total tomtyta uppgår till		1 722 kvm

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom Howden Insurance AB.

Föreningens hyresavtal

Kontrakten på föreningens hyresavtal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Frisör	Ja	54	2026.03.31
Träningsanläggning	Ja	529	2026.01.31
Närbutik	Ja	101	2026.12.31
Kontor	Ja	27	2026.12.31

Styrelsen 2023

För tiden 1 januari - 24 maj

Mohamad Hassan	Ordförande
Ylva Lindahl Hennel	Ledamot
Christian Gustafsson	Ledamot
Christian Blomberg	Ledamot
Oskar Schelin	Ledamot
Mikael Vängelin	Suppleant
Tomas Winbladh	Suppleant

För tiden 24 maj - 31 december

Mohamad Hassan	Ordförande
Ylva Lindahl Hennel	Ledamot
Christian Gustafsson	Ledamot
Christian Blomberg	Ledamot
Mikael Vängelin	Ledamot
Hadi Falahparsa	Suppleant
Tomas Winbladh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mohamad Hassan, Christian Blomberg, Christian Gustafsson, Hadi Falahparsa och Tomas Winbladh

Revisor

Borev Revision AB
Borev Revision AB

Tomas Ericson, auktoriserad revisor
Revisorssuppleant

Valberedning 2023

För tiden 1 januari - 24 maj

Carl-Gustaf Gölander
Annika Temer
Lars-Åke Brus

För tiden 24 maj - 31 december

Carl-Gustaf Gölander
Annika Temer
Lars-Åke Brus

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023. Styrelsen har under 2022 haft 9 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2023 har det skett 3 överlåtelse av bostadsrätt (fg år 2 överlåtelse).

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 93 st och vid årets slut var det 94 st.

Antal andrahandsupplåtelse vid räkenskapsårets början var 0 st och vid årets slut 2 st.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 570 405 kr, varav reparationer 551 124 kr.

Föreningen har fått ut en försäkringssättning för delar av reparationskostnaderna, 370 511 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna (bostad) höjdes den 1 januari 2023 med 25% och 1 januari 2024 kommer de höjas med ytterligare 7%. Hyra avseende garage- och parkeringsplatser höjdes från 1 januari 2023 med 100 kr/mån. Lokalhyror har höjts med index enligt ö.k.

Hyresintäkter

Föreningens hyresintäkter, dvs lokaler, garageplatser och förråd, svarar för 41,5% av föreningens totala intäkter 2023.

Ekonomi, flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm) per 31 dec.	582	466	448	448
Årsavgift (kr/kvm)	582			
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	705			
Nettoomsättning (tkr)	5 685	4 903	4 604	4 344
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-380	-36	-104	77
Balansomslutning (tkr)	269 757	271 543	271 997	273 137
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	71,75%	71,41%	71,30%	71,05%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	15 896			
Skuldsättning (kr/kvm)	12 409			
Sparande för underhåll, kr/kvm	235	368	386	365
Energikostnad (kr/kvm)	154			
Energikostnad netto (kr/kvm)	77			
Årsavgifternas del av total intäkt	54,8%			
Räntekänslighet	27,3	35,4	36,5	37
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	22,6			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift bostad per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive intäkter för el, vatten och bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen. Exkl. elstödet 2023.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, värme och vatten genom total yta.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (467 511 kr) genom total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift, inkl tillägg, i procent av totala rörelseintäkter. Exkl. elstöd 2023.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. Årsavgift inklusive el, vatten och bredbandsintäkter.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningens förlust för 2023 uppgår till 379 874 kr och årets avskrivningar uppgår till 1 936 228 kr. Årets kassaflöde är positivt och tillräckligt för att täcka föreningens löpande utgifter samt amorteringar och avsättning till yttre reparationsfond. Bedömningen är därför att föreningens möjligheter att finansiera framtida underhåll inte påverkas. Föreningen har även beslutat att höja årsavgifterna med 7% i januari 2024, och har i budget tagit höjd för ytterligare höjning under 2025 i det fall behovet fortfarande finns.

Verksamheten under 2023

Efter ett långt år med osäkert ränteläge och höga priser på i princip allt klarade Brf Kvarntornen året med gott resultat som berodde på flera faktorer. Dels höjde styrelsen avgiften inför 2023 med 25%, dels halverade styrelsen arvudet och ökade andra intäkter i form av att fler förråd hyrdes ut och att en del avtal sågs över. Det arbetet kommer att fortsätta för att stärka föreningens ekonomi och att avgifterna ska ligga på en rimlig nivå som krävs för att ha en hållbar ekonomi. Styrelsen beslutade under 2023 att amortera bort ett lån på cirka 1 miljon och överförde en del av medlen som finns i kassan till ett räntekonto vilket kan ge föreningen en intäkt på cirka 45 000 under 2024. Brf Kvarntornen har ett bra resultat och en stark balansräkning för att vara en relativt ny förening i nybyggda hus.

Styrelsen har bildat en ekonomisk rådgivargrupp med medlemmar i föreningen som har gedigen kompetens för att bistå styrelsen inför avgörande ekonomiska beslut.

Brf-Kvarntornen har under 2023 sökt och erhållit el-stöd om 150 857 kronor.

Styrelsen har under 2023 stärkt skalskyddet ytterligare. Knappen i hissen till källarvåningen (-1) byttes ut mot en nyckel, lägenhetsnyckeln. Dörrarna i entrén som leder till trapporna eller källarvåningen har också försetts med lås. Det innebär att ingen obehörig kommer att kunna röra sig fritt i husen utan tillgång till en nyckel. Styrelsen genomförde en enkät om parkeringsplatser och framtida behov av el-laddning. Resultatet av enkäten ligger som grund för styrelsens kommande beslut om ytterligare investeringar i ladd-stolpar.

Styrelsen har uppdaterat uthyminingspolicyn för att tydliggöra vad som gäller och för att harmonisera med lagstiftningen. En ny uthyminingspolicy antogs av styrelsen i december 2023.

Verksamheten under kommande år

Underhåll av hissarna.

Eventuellt fler laddstationer för bilar i garaget.

Omförhandling av räntan för en del lån.

Beslut om solceller.

Grannsamverkan och gemmensamma aktiviteter med det nya huset och Brf Skiffertornet.

Underhållsplanering

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

Föreningen har en aktuell, 30-årig underhållsplan.

Avsättningen för 2023 har gjorts baserat på fastighetens taxeringsvärde.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	195 480 000	1 442 223	-2 964 760	-35 528
Disposition av 2022 års resultat		333 050	-368 578	35 528
Årets resultat				-379 874
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	195 480 000	1 775 273	-3 333 338	-379 874

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	-3 333 338
Årets resultat	-379 874
	<u>-3 713 212</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	441 050
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
till balanserat resultat överföres	<u>-4 154 262</u>
	-3 713 212

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2023	INTÄKTER		2022
		Not		
Årsavgifter	3 324 723			2 753 406
Hysesintäkter	2 360 091	5 684 814	1	2 149 936
				4 903 342
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		534 387	2	31 993
SUMMA INTÄKTER		6 219 201		4 935 335

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-1 593 521		3	-1 696 286
Administrationskostnader	-80 857			-77 009
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-172 150	-1 846 528	4	-172 150
				-1 945 445
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-551 124			-164 080
Planerat underhåll	-19 281	-570 405		-108 027
				-272 107
Personalkostnader		-63 430	5	-44 189
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnader		-1 936 228	6	-1 924 873
RÖRELSERESULTAT		1 802 610		748 721
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	12 572			38
Räntekostnader	-2 195 056	-2 182 484		-784 287
				-784 249
ÅRETS RESULTAT		-379 874		-35 528

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2023		Not	2022
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	169 809 883		6	171 632 565
Mark	96 200 000			96 200 000
Pågående arbeten	0	266 009 883	6	256 893 268 089 458
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	567 992		7	143 634
Förutbetalda kostnader	72 541	640 533	8	40 798 184 432
Kassa och bank		3 106 363		3 269 122
SUMMA TILLGÅNGAR		269 756 779		271 543 012

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	107 513 999			107 513 999
Upplåtelseavgifter	87 966 001			87 966 001
Yttre reparationsfond	1 775 273	197 255 273		1 442 223 196 922 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 333 338			-2 964 760
Årets resultat	-379 874	-3 713 212		-35 528 -3 000 288
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		45 512 500	9	22 300 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst	29 500 000			54 002 500
Leverantörsskulder	361 145			386 798
Skatteskuld	14 356			19 951
Skuld moms	138 325			92 160
Personalens källskatt	0			12 504
Arbetsgivaravgifter	0			10 045
Depositioner	96 750			96 750
Övriga upplupna kostnader	117 090		10	66 188
Förskottsavgifter	474 552	30 702 218		634 181 55 321 077
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		269 756 779		271 543 012

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-379 874	-35 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 936 228	1 924 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 556 354	1 889 345
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-39 471	13 137
Förändring av kortfristiga skulder	-116 360	443 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 400 523	2 346 336
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-256 893
Installationsbidrag	143 347	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	143 347	-256 893
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-1 290 000	-862 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 290 000	-862 500
Årets kassaflöde	253 870	1 226 943
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 269 122	2 042 179
Likvida medel vid årets slut	3 522 992	3 269 122

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. 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 även 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

I årsavgiften ingår värme.

Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostad	2 748 312	2 156 412
Årsavgifter el	257 893	279 605
Årsavgifter vatten	209 618	208 489
Årsavgift TV/Bredband	108 900	108 900
Hyra, lokaler	1 657 799	1 502 084
Lokaler, fastighetsskatt	134 388	134 388
Hyra, förråd	5 104	3 804
Hyra, garage	562 800	509 660
SUMMA	5 684 814	4 903 342

NOT NR 2

Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsupplåtelser	12 537	6 045
Försäkringsersättning	370 511	0
Elstöd	150 887	0
Övriga intäkter	452	25 948
SUMMA	534 387	31 993

NOT NR 3

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ entreprenad	174 137	177 478
Fastighetsskötsel, extra tjänster	67 853	65 168
Besiktningar	3 265	90 947
Hisskostnader	70 492	92 523
Serviceavtal	17 257	19 295
El	378 124	429 290
Värme	396 657	369 414
Vatten	156 221	153 106
Sophämtning	82 069	82 532
Försäkringar	34 206	30 600
TV/bredband	104 916	104 619
Förbrukningsinventarier	0	2 678
Revision	17 182	16 060
Övriga fastighetskostnader	91 142	62 576
SUMMA	1 593 521	1 696 286

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

	2023	2022
Styrelsen*	53 900	43 080
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	53 900	43 080
Sociala avgifter**	9 530	1 109
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	63 430	44 189

*Ordförande och kassör avstod arvode 2022. **För högt beräknade arb.giv.avg 2021 då kostnad togs

NOT NR 6

Kvarngärdet 30:3

	2023	2022
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	121 600 000	121 600 000
Markvärde	25 415 000	25 415 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	147 015 000	147 015 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	129 800 000	129 800 000
Lokaler	17 215 000	17 215 000

	2023	2022
Bokfört värde:		
Byggnader	184 230 000	184 230 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 726 556	-10 866 244
Årets avskrivningar	-1 860 312	-1 860 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 586 868	-12 726 556
Utgående restvärde enligt plan	169 643 132	171 503 444

	2023	2022
Fastighetsförbättring	193 682	193 682
Ingående ackumulerade avskrivningar	-64 561	0
Årets avskrivningar	-64 561	-64 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 122	-64 561
Utgående restvärde enligt plan	64 560	129 121

	2023	2022
Installation elladdstolpar		0
Årets anskaffning	113 546	
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 355	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 355	0
Utgående restvärde enligt plan	102 191	0

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE 169 809 883 171 632 565

Pågående arbeten, Elladdstolpar. 0 256 893

NOT NR 7	Övriga fordringar	
	2023	2022
Medlemsavgifter/Hyror	77 508	0
Skattekonto	8 804	8 457
Övriga kortfristiga fordringar	65 051	135 177
Klientmedel hos Mediator	416 629	0
SUMMA	567 992	143 634

NOT NR 8	Förutbetalda kostnader	
	2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader	11 920	10 365
Förutbetalda kostnader	60 621	30 433
SUMMA	72 541	40 798

NOT NR 9	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2024-03-15	4,30%	18 000 000
Nordea	2026-03-30	4,33%	11 500 000
Nordea	2024-03-28	4,55%	11 500 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	0,65%	7 500 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	0,65%	14 800 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	4,62%	11 712 500
SUMMA FASTIGHETSLÅN			75 012 500

Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår* -29 130 000

Kortfristig del - nästa års amortering -370 000

SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER 29 500 000

SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER 45 512 500

Beräknad låneskuld 2028.12.31 73 162 500

(*) två av lånen förfaller inom 12 månader och räknas därför som kortfristiga men kommer med största sannolikhet att bindas om direkt efter förfalldatum.

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	2023	2022
Upplupen räntekostnad	38 690	1 050
Upplupet revisionsarvode	17 615	16 465
Skuld till medlem	0	5 074
Övriga upplupna kostnader	60 785	43 599
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	117 090	66 188

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala 2024 - 04 - 24



Mohamad Hassan



Ylva Lindahl Hennel



Christian Gustafsson



Christian Blomberg



Mikael Vängelin

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024 - 04 - 29



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 29 april 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor