

Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden

Org.nr: 716445-2067

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden, 716445-2067, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i förening som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Juvel Samfällighetsförening där man har en andel om 22 %. Samfälligheten förvaltar gemensamma områden utomhus så som gångvägar, rabatter och hiss samt föreningens vattenförsörjning samt avlopp. Föreningen tar även del av sopsugsanläggningen GA:10 vilken förvaltas av Eriksbergs Samfällighetsförening. Föreningen är även del av Eriksbergs Samverkansförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ann-Christine Andernil	2025
Ledamot	Christer Ställvik	2025
Ledamot	Nathalie Karlsson	2025
Ledamot	Johny Bergman	2025
Ledamot	Mats Herner	2026
Suppleant	Robert Feldt	2025
Suppleant	Geir Jensen	2025
Suppleant	Per Wiklund	2025
Suppleant	Jonas Didoff	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Johan Segeborn
Anna-Maria Feldt
Lena Hansson Dijner

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 7:7 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 59 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2008. Fastighetens adresser är Bratteråsgatan 70, 72 och 74.

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen äger även nyttjanderätt av 42 garageplatser vilka hyrs ut till medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	28	7	4	2

Total tomtarea: 1 993 kvm

Total bostadsarea: 4 115 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-11-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	GUAB
Kabel-TV	Tele2
Städning	Rimab Facility Service
Sopsugsanläggning	Eriksbergs Samfällighetsförening
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Vatten och avlopp	Juvel Samfällighetsförening
Fastighetsjour/ventilation	APS Drift & Underhåll
Serviceavtal hissar	Kone
Garageupplåtelse	Deckhuset
Serviceavtal mattor	Rimab Facility Service



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 106 104 kr (99 665 kr 2023) och planerat underhåll för 78 475 kr (318 467 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

2024 avser underhållskostnaderna i not 4 till resultaträkningen målningsbehandling och putsning samt rengöring och målning av stålbalk.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-18 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 428 240 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 104 kr per kvm.

Utförda åtgärder

År

Renovering av skorsten	2023
Montering av regnskydd över entrèr	2023
Byte av entrè och trapphusbelysning	2022
Energideklaration	2022
Målning av entrè och balkar	2022
Utökning med larmdon i trapphus 72	2021
OVK besiktning	2021
Radonmätning	2020-2021
Total brandöversyn inkl bl.a installation av nya larmanordningar	2020
Installation av posttelefonsystem, infomationstavlor och kameraövervakning	2020
Viss utsmyckning av hissar	2020
Säkerhetsbesiktning av tak	2020
Installation av nytt styrsystem värme/ventilation	2019
Lagning av steg vid entrè	2019
Fasadöversyn/förbättringar	2018
OVK besiktning	2018
Rengöring av ventilationskanaler	2018
Målning av entrèer och trall	2017



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-13, (samt extra föreningsstämma 2024-05-25). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 9 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 88 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 88 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att från och med 2025-01-01 höja avgifterna med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 995	3 836	3 457	3 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 486	- 648	- 891	- 381
Förändring av underhållsfond	350	110	-58	405
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	191	269	193	241
Sparande, kr/kvm	150	169	151	163
Soliditet, (%)	75	75	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	837	791	719	719
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	86	85	86	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	837	790	718	718
Driftkostnad, kr/kvm	520	475	489	500
Energikostnad, kr/kvm	202	190	200	188
Ränta, kr/kvm	195	188	78	80
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	104	104	104	104
Skuldsättning, kr/kvm	8 319	8 403	8 505	8 623
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 319	8 403	8 505	8 623
Räntekänslighet, (%)	10	11	12	12
Snittränta, (%)	2.35	2.23	0.91	0.93

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	107 840 000	3 075 434	- 4 746 403	- 648 409
Disposition enligt föreningsstämma			-648 409	648 409
Avsättning till underhållsfond		428 240	-428 240	
Ianspråktagande av underhållsfond		-78 475	78 475	
Årets resultat				- 486 091
Vid årets slut	107 840 000	3 425 199	- 5 744 577	- 486 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 394 812
Årets resultat före fondändring	- 486 091
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 428 240
Årets ianspråktagande av underhållsfond	78 475
Summa över/underskott	- 6 230 668

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 230 668
Totalt	- 6 230 668

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 958 716

3 740 658

Övriga rörelseintäkter

3

36 287

95 222

Summa Rörelseintäkter

3 995 003

3 835 880

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 326 124

-2 372 118

Övriga kostnader

5

-178 310

-178 156

Personalkostnader

6

-154 971

-143 055

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 026 823

-1 026 824

Summa Rörelsekostnader

-3 686 228

-3 720 153

RÖRELSERESULTAT

308 775

115 727

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 262

7 634

Räntekostnader och liknande resultatposter

-804 128

-771 770

Summa Finansiella poster

-794 866

-764 136

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-486 091

-648 409

RESULTAT FÖRE SKATT

-486 091

-648 409

ÅRETS RESULTAT

-486 091

-648 409



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	137 717 388	138 676 209
Inventarier, maskiner och installationer	10	307 916	325 918
Summa materiella anläggningstillgångar		138 025 304	139 002 127
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		900 000	950 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		900 000	950 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 925 304	139 952 127
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 000
Övriga fordringar		54 706	53 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	327 194	301 860
Summa kortfristiga fordringar		381 900	362 646
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 114 750	701 200
Summa kassa och bank		1 114 750	701 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 496 650	1 063 846
SUMMA TILLGÅNGAR		140 421 954	141 015 973



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 840 000	107 840 000
Underhållsfond		3 425 199	3 075 434
Summa bundet eget kapital		111 265 199	110 915 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 744 577	-4 746 403
Årets resultat		-486 091	-648 409
Summa fritt eget kapital		-6 230 668	-5 394 812
SUMMA EGET KAPITAL		105 034 531	105 520 622
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	11 763 615	21 964 050
Summa långfristiga skulder		11 763 615	21 964 050
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 763 615	21 964 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	22 468 410	12 615 975
Leverantörsskulder		451 468	245 389
Skatteskulder		5 805	8 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	698 125	661 879
Summa kortfristiga skulder		23 623 808	13 531 301
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		23 623 808	13 531 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 421 954	141 015 973



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	308 775	115 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 026 823	1 026 824
Summa	1 335 598	1 142 551
Erhållen ränta	9 262	7 634
Erlagd ränta	-804 128	-771 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	540 732	378 416
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 254	-158 267
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	240 071	171 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 549	391 787
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	-348 000	-416 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-348 000	-416 850
Årets kassaflöde	413 549	-25 063
Likvida medel vid årets början	701 200	726 263
Likvida medel vid årets slut	1 114 749	701 200



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	20-25 år
Hysesrätt till garage	25 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
3 445 332	3 250 331
513 384	490 327
3 958 716	3 740 658



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2024	2023
17 755	14 217
7 165	11 502
11 367	69 503
36 287	95 222
36 287	95 222

Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det 4 800 kr som avser terrasstillägg. 2023 avser 53 152 kr elstöd.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Fastighetsskötsel
Fastighetsstäd
Övriga utgifter för köpta tjänster
Kommunikationskostnader
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Samfälligheter
Förbrukningsmaterial
Hyreskostnader
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
143 727	151 061
572 087	500 037
116 206	130 525
85 032	82 359
80 618	78 755
59 891	6 919
12 174	8 005
10 435	31 717
90 857	83 232
6 611	0
36 924	35 134
10 041	9 367
63 995	54 457
199 776	184 189
2 601	479
554 400	504 000
96 170	93 751
2 141 545	1 953 986

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Markytor
Klottersanering
Vattenskador
Övrigt
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

0	2 261
0	26 069
12 161	5 958
0	478
263	0
13 571	9 717
0	892
27 934	32 312
0	3 500
41 007	653
0	5 816
0	3 825
0	1 285
11 169	6 901
106 104	99 665

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt
Huskropp, fasader

0	283 504
78 475	34 963
78 475	318 467
2 326 124	2 372 118

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

Serviceavgifter till branschorganisationer
Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Bankkostnader
IT-tjänster
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2024	2023
6 380	6 380
134 744	135 565
17 900	19 325
3 318	3 983
1 306	350
1 679	1 129
10 425	10 425
2 558	1 000
178 310	178 156

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Utbildning
Sociala kostnader

2024	2023
124 200	113 400
0	1 619
30 771	28 036
154 971	143 055
154 971	143 055

Totalt personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader
Inventarier, maskiner och installationer
Immatriella anläggningstillgångar

2024	2023
958 821	958 821
18 002	18 003
50 000	50 000
1 026 823	1 026 824
1 026 823	1 026 824

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader
Mark

2024-12-31	2023-12-31
110 930 000	110 930 000
38 000 000	38 000 000

Utgående anskaffningsvärden

148 930 000	148 930 000
--------------------	--------------------

Ingående avskrivningar

Byggnader
Årets avskrivning på byggnader

- 10 253 791	- 9 294 970
- 958 821	- 958 821

Utgående avskrivningar

-11 212 612	-10 253 791
--------------------	--------------------

Utgående redovisat värde

137 717 388	138 676 209
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader
Mark

99 717 388	100 676 209
38 000 000	38 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

143 000 000	143 000 000
-------------	-------------

143 000 000	143 000 000
--------------------	--------------------



Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 090 000	41 090 000
Summa:	41 090 000	41 090 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	394 552	394 552
Utgående anskaffningsvärden	394 552	394 552
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 68 634	- 50 631
Årets avskrivningar	- 18 002	- 18 003
Utgående avskrivningar	- 86 636	- 68 634
Utgående redovisat värde	307 916	325 918
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkring	60 345	63 995
Förutbetalda kostnader	266 849	237 865
Summa	327 194	301 860
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 096 336	699 860
Transaktionskonto Nordea	18 413	1 340
Summa	1 114 749	701 200
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 468 410	12 615 975
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 763 615	21 964 050
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	34 232 025	34 580 025



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-05-21	0,76 %	6 031 160	6 031 160
Nordea	2026-10-21	0,93 %	6 253 040	6 253 040
Nordea *	2025-05-13	3,16 %	6 692 275	0
Nordea	2025-01-22	3,66 %	9 730 400	9 747 250
Nordea	2026-10-21	2,70 %	5 525 150	5 539 725
Nordea *	2024-05-13	4,53 %	0	7 008 850
Summa skulder till kreditinstitut			34 232 025	34 580 025
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 468 410	-12 615 975
			11 763 615	21 964 050

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	150 607	137 991
Upplupna räntekostnader	146 392	138 867
Förutbetalda intäkter	292 801	270 538
Upplupna revisionsarvoden	17 900	17 500
Upplupna kostnader	90 425	96 983
Summa	698 125	661 879



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ann-Christine Andernil
Ordförande

Christer Ställvik
Ledamot

Nathalie Karlsson
Ledamot

Johny Bergman
Ledamot

Mats Herner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Adact Revisorer & Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 16:37

SENT BY OWNER:
Sofia Fridman • 31.03.2025 09:58

DOCUMENT ID:
B1ezNiavTJx

ENVELOPE ID:
rJMNS6wayg-B1ezNiavTJx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johny Bergman	Signed	31.03.2025 10:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/03/26)
	Authenticated	31.03.2025 10:06	Low	
ANN-CHRISTINE ANDERNIL	Signed	31.03.2025 10:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/11/10)
	Authenticated	31.03.2025 10:07	Low	
Bo Christer Ställvik	Signed	31.03.2025 10:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/05/18)
	Authenticated	31.03.2025 10:26	Low	
NATHALIE KARLSSON	Signed	31.03.2025 10:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/10/01)
	Authenticated	31.03.2025 10:29	Low	
Mats Herner	Signed	01.04.2025 07:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/04/05)
	Authenticated	01.04.2025 06:55	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	Signed	14.04.2025 16:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)
	Authenticated	14.04.2025 16:36	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden

Org.nr. 716445-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Adact Revisorer & Konsulter AB

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2025



RB 2024 716445-2067 (2025-03-24).pdf

(50857 byte)

SHA-512: 62702c0d3c8ba1cf93291fae30e2ab22d417b
fb91e8269b022bee07af3581e770b44d8f6786889e2f9c
87ae68712c69ac321e7f12b05d5b32469813782d84feb

Underskrifter

2025-05-13 15:18:16 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Kvarnen på norra älvstranden

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5ff7960bc4faa94e653ee3e91d9f96c1329673ca1aa3e11958d9302a25e2ddc351aa0974f501e0538118a7dcb3b3a268e98c7240566108aa9fc56806afa0385



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

