

Årsredovisning

Brf Kvarntornen

Org.nr 769625-8255

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kvarntornen, Uppsala registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2013. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 september 2019. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmar utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen upplåter även garageplatser och lokaler med hyresrätt.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 30:3 i Uppsala kommun med gatuadressen Kvarntorget 7 och 11 i Uppsala. Byggnaden består av 2 st torn i 10 våningar som är sammanbundna med bostäder i 2 våningar samt underliggande garage. Gemensam takpark på ca 450 kv.m. Byggnaden är färdigställd 2015.

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokal och 40 garageplatser med hyresrätt.

1 rum och kök	4 st	138 kv.m
2 rum och kök	12 st	706 kv.m
3 rum och kök	12 st	1.067 kv.m
4 rum och kök	12 st	1.187 kv.m
5 rum och kök	8 st	872 kv.m
6 rum och kök	7 st	749 kv.m
Lokal	4 st	711 kv.m
Garageplatser		40 st
Total bostadsarea uppgår till		4.719 kv.m
Total lokalarea uppgår till		711 kv.m
Total tomtarea uppgår till		1.722 kv.m

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadslägenheter.

Föreningens hyresavtal

Den 1 december överläts hyresavtal för den lokal där verksamheten tidigare var restaurang till Upplands Konsult och stöd AB som kommer att bedriva närbutik.

Kontrakten på föreningens hyresavtal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kv.m</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Frisör	Ja	54	2020.12.31
Träningsanläggning	Ja	529	2026.12.31
Närbutik	Ja	101	2023.12.31
Kontor	Ja	27	2020.12.31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrda verksamhetslokaler.

Styrelsen 2019

För tiden 1 januari - 15 maj

Kristina Robertsson	Ordförande
Lars-Åke Brus	Ledamot
Christian Gustafsson	Ledamot
Erik Atterfors	Ledamot
Annika Ternér	Ledamot
Gerd Bosaeus	Suppleant
Carl-Gustaf Gölander	Suppleant
Per Klippmark	Suppleant
Erik Lyttkens	Suppleant

För tiden 15 maj - 31 december

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande person:

Lars-Åke Brus, Annika Ternér, Christian Gustafsson, Gerd Bosaeus, Carl-Gustaf Gölander, Tomas Winblad och Erik Lyttkens.

Revisor

Borev Revisionsbyrå AB

Extern revisor

Valberedning 2019

För tiden 1 januari - 15 maj

Eva Brandell, sammankallande
Cecilia Lundh
Anna Thunberg Österberg

För tiden 15 maj - 31 december

Styrelsen

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. Styrelsen har under 2019 haft 12 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2019 har 5 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st och vid årets slut var det 90 st.

Antal andrahandsupplåtelser vid räkenskapsårets början var 4 st och vid årets slut 4 st.

Två nyhetsbrev till medlemmarna i bostadsrättsföreningen har skickats ut under året, ett i juni och ett i december.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 356 337 kr, varav reparationer 210 320 kr.

Avgiftsändringar

Under 2019 har årsavgifterna höjts med 7,17% och garagehyrorna med 11,6%. Lokalhyran har förändrats enligt överenskommelse.

Hyresintäkter

Föreningens hyresintäkter dvs garageplatser, lokaler och förråd, svarar för 44,4% av föreningens totala intäkter 2019.

Ekonomi, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 409	4 198	4 188	3 240
Rörelseresultat efter finansiella poster (tkr)	-299	-625	-304	-303
Balansomslutning (tkr)	275 025	276 470	278 902	280 744
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	70,53%	70,27%	69,88%	69,54%
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m) 31 december.	448	418	418	418
Räntekänslighet*	37,8	41,2		

*Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift

Verksamheten under 2019

Två av föreningens lån har under året omförhandlats. Utöver att vi fått in en ny andra bank, har andelen lån med kort bindningstid ökat och vi har därmed lyckats sänka snitträntan på hela låneportföljen från 1,18% till 1,12%. Dessutom har vi gjort en extra amortering med 900kr utöver den planerade på 370kr.

En arbetsgrupp bestående av medlemmar i bostadsrättsföreningen utredde frågan om uppsättning av övervakningskameror. Utredningen ledde till insättning av lås på dörrar från trapphus in till garage under våren. Vid uppföljning under hösten konstaterades att antal incidenter i garaget minimerats. Ytterligare skalskyddsåtgärder som genomförts är förstärkning med brytplåtar kring lås på dörrar till fastighetens två teknikrum på källarplanet.

Sex nya elbilsladdplatser har installerats i garaget vilket innebär att fastigheten nu har åtta laddplatser för elbilar.

I mars genomfördes ett möte för alla medlemmar där utredningen om övervakningskameror redovisades och diskuterades. Dessutom informerades medlemmarna om individuell mätning som en förberedelse inför omröstningen om detta på den kommande årsstämman i maj 2019. Processen att införa individuell mätning av el har påbörjats med att utse samarbetspartner.

Bygglovsansökan för inglasning av en av takparkens pergolor har skickats in till Uppsala Kommun.

I februari genomfördes den traditionella och uppskattade soppaftonen på restaurang Hörnet med många medlemmar närvarande. Under försommaren genomfördes en arbetskväll på Takparken då rabatter rensades och påfylldes med ny jord.

Under året har bostadsrättsföreningens styrelse inkommit till Uppsala kommun med synpunkter på den föreslagna detaljplanen för del av kvarteret Kvarnen där tidigare Elonbutiken låg.

Verksamheten under kommande år

Införandet av individuell mätning av el beräknas bli klart under andra kvartalet av 2020. Inglasning av pergolan beräknas att utföras under våren 2020.

Underhållsplanering

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

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	195 480 000	321 423	-892 866	-625 804
Disposition av 2018 års resultat		220 800	-846 604	625 804
Årets resultat (underskott)				-298 822
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>195 480 000</u>	<u>542 223</u>	<u>-1 739 470</u>	<u>-298 822</u>

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	-1 739 470
Årets resultat	<u>-298 822</u>
	-2 038 292

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	300 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
till balanserat resultat överföres	<u>-2 338 292</u>
	-2 038 292

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	2 114 112			1 972 596	
Hyresintäkter	1 999 396		1	1 919 316	
Vatten	186 757			197 773	
TV/bredband	<u>108 900</u>	4 409 165		<u>108 900</u>	4 198 585
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		<u>100 974</u>	2		<u>170 376</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>4 510 139</u>			<u>4 368 961</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 367 929		3	-1 289 523	
Administrationskostnader	-70 473			-68 422	
Fastighetskatt/fastighetsavgift	<u>-136 150</u>	-1 574 552	4	<u>-117 900</u>	-1 475 845
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-210 320			-310 079	
Planerat underhåll	<u>-146 017</u>	-356 337		<u>-260 430</u>	-570 509
<u>Personalkostnader</u>		-112 573	5		-112 538
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader		<u>-1 860 312</u>	6		<u>-1 860 312</u>
RÖRELSERESULTAT		606 365			349 757
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	<u>-905 187</u>	-905 187		<u>-975 561</u>	-975 561
ÅRETS RESULTAT		<u>-298 822</u>			<u>-625 804</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
TILLGÅNGAR				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	177 084 380	6	178 944 692	
Mark	<u>96 200 000</u>	273 284 380	<u>96 200 000</u>	275 144 692
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/Hyror	0		0	
Övriga fordringar	92 018	7	249 130	
Förutbetalda kostnader	<u>90 448</u>	182 466 8	<u>48 187</u>	297 317
Kassa och bank		<u>1 558 389</u>		<u>1 028 103</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>275 025 235</u>		<u>276 470 112</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	107 513 999		107 513 999	
Upplåtelseavgifter	87 966 001		87 966 001	
Yttre reparationsfond	<u>542 223</u>	196 022 223	<u>321 423</u>	195 801 423
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-1 739 470		-892 866	
Årets resultat	<u>-298 822</u>	-2 038 292	<u>-625 804</u>	-1 518 670
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		79 635 000 9		80 905 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst	370 000		370 000	
Leverantörskulder	216 827		176 936	
Skatteskuld	11 617		9 825	
Skuld moms	77 567		81 456	
Personalens källskatt	27 900		27 300	
Arbetsgivaravgifter	19 573		21 538	
Depositioner	120 375		30 625	
Övriga upplupna kostnader	147 664	10	138 484	
Förskottsavgifter	<u>414 781</u>	<u>1 406 304</u>	<u>426 195</u>	<u>1 282 359</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>275 025 235</u>		<u>276 470 112</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme: 180 år
Fasad, tak, balkonger: 40 år
Fönster, dörrar, portar, ventilationskanaler, el, hissar: 50 år
Övriga byggnadsdetaljer: 12 - 30 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT NR 1

	Hyresintäkter	
	2019	2018
Hyra, lokaler	1 406 835	1 390 904
Lokaler, fastighetsskatt	107 161	93 112
Hyra, förråd	3 000	3 000
Hyra, garage	<u>482 400</u>	<u>432 300</u>
SUMMA	<u>1 999 396</u>	<u>1 919 316</u>

NOT NR 2

	Övriga rörelseintäkter	
	2019	2018
Andrahandsupplåtelse	29 449	5 685
Övriga intäkter	28 793	8 934
Försäkringsersättningar	<u>42 732</u>	<u>155 757</u>
SUMMA	<u>100 974</u>	<u>170 376</u>

NOT NR 3

	Driftskostnader	
	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ entreprenad	185 597	176 448
Fastighetsskötsel, extra tjänster	57 703	36 439
Obligatoriska besiktningar	73 278	0

Hisskostnader	8 631	12 109
Serviceavtal	13 690	17 264
El	205 949	221 559
Värme	397 650	421 900
Vatten	147 660	129 633
Sophämtning	58 236	55 943
Försäkringar	35 657	33 180
TV/bredband	102 935	104 655
Förbrukningsinventarier	632	3 405
Revision	13 633	12 781
Övriga fastighetskostnader	66 678	64 207
SUMMA	1 367 929	1 289 523

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

	2019	2018
Styrelsen	93 000	91 000
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	93 000	91 000
Sociala avgifter	19 573	21 538
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	112 573	112 538

NOT NR 6

Kvarngärdet 30:3

	2019	2018
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	84 000 000	73 600 000
Markvärde	15 615 000	11 390 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	99 615 000	84 990 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	86 000 000	73 200 000
Lokaler	13 615 000	11 790 000

Bokfört värde:

	2019	2018
Byggnader	184 230 000	184 230 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 285 308	-3 424 996
Årets avskrivningar	-1 860 312	-1 860 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 145 620	-5 285 308
Utgående restvärde enligt plan	177 084 380	178 944 692

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skattekonto	7 975	7 975
Moderna Försäkringar	0	155 757
Övriga kortfristiga fordringar	<u>84 043</u>	<u>85 398</u>
SUMMA	<u>92 018</u>	<u>249 130</u>

NOT NR 8

Förutbetalda kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	12 258	11 143
Förutbetalda kostnader	<u>78 190</u>	<u>37 044</u>
SUMMA	<u>90 448</u>	<u>48 187</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2023-03-15	1,05%	18 000 000
Stadshypotek AB	2020-04-02	0,55%	2 405 000
Stadshypotek AB	2020-03-30	0,698%	7 500 000
Stadshypotek AB	2020-03-30	1,31%	14 800 000
Stadshypotek AB	2021-03-30	1,15%	11 800 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,18%	<u>25 500 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>80 005 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-370 000
SUMMA LANGFRISTIGA LANESKULDER			<u>79 635 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			78 155 000

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avräkning nyproduktion	115 938	115 938
Upplupen räntekostnad	4 502	7 546
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	<u>12 224</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>147 664</u>	<u>138 484</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

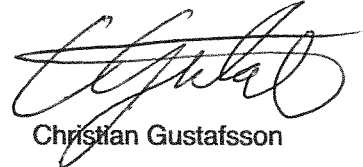
NOT NR 12

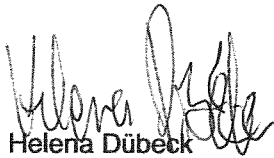
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2020- 02-28


Annika Ternér


Lars-Åke Brus



Christian Gustafsson


Helena Dübeck


Oskar Schelin

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 29 mars 2020


TOMAS ERICSON, auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarntornen, org.nr 769625-8255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarntornen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 för föreningen.

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 på fel. 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 avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

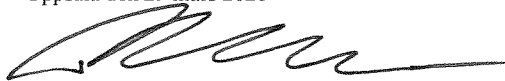
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 mars 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor