

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnhöjden

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lena Mård	Ordförande
Dirk Werner Eggeling	Ledamot
Bakhtiar Karadaghi	Ledamot
Rafael Lipka	Ledamot
Tor Joakim Oderstad	Ledamot
Joseph Osta	Ledamot

Kerstin Elisabeth Adnell Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Cindy Andersson
Simon Douchka
Johanna Lindgren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormsta 1:52	2001	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.

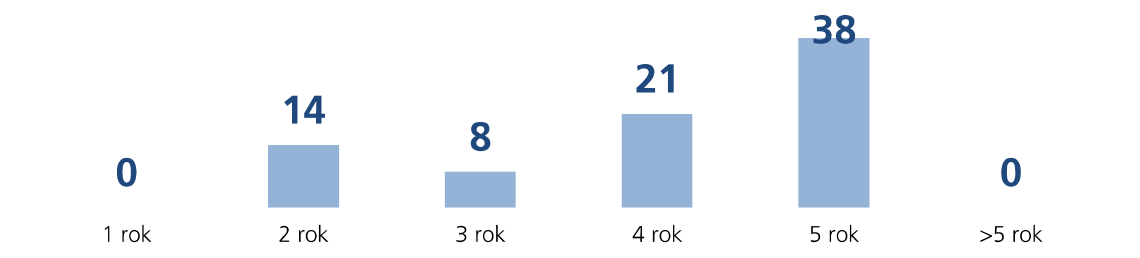
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 867 m², varav 7 867 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Två tvättstugor

Kommentar

Kan disponeras av medlemmarna
Kan disponeras av medlemmarna

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekpark	2022	Lappset
Byte av entré-/och förrådsdörrar - del 1	2022	MFT entreprenad AB
Renovering av fasader samt fönster - del 1	2022	MFT entreprenad AB
Underhållscentral ny styrenhet	2022	Energisparkonsult AB
Stamspolning	2022	Solna Högtrycksspolning
Gavelrenovering	2021	MFT entreprenad AB
Laddstolpar till elbilar, 9 st	2021	Jemseby EI
Byte av altan/balkongdörrar	2021	MFT entreprenad AB
Spolning av dagvattenbrunnar	2021	Solna Högtrycksspolning
Ny Cirkulationspump	2021	Jarla Rör
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dagvattenledningar underhåll/översyn	2023	
Byte av entré-/och förrådsdörrar - del 2	2023	MFT entreprenad AB
Renovering av fasader samt fönster - del 2	2023	MFT entreprenad AB
Underhåll av tvättstugor/föreningslokal	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring-egendom, ansvar, person	IF Skadeförsäkring AB
Fjärrvärme	E-On

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

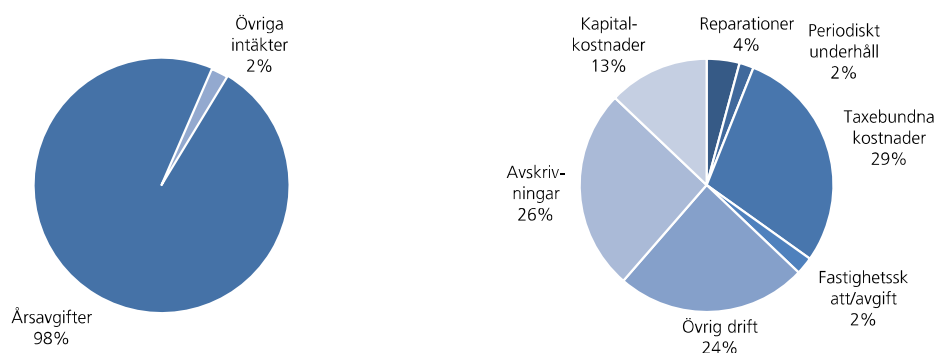
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 382 599	1 611 544
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 485 271	6 289 136
Finansiella intäkter	4 887	524
Ökning av långfristiga skulder	8 955 000	5 415 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	793 215
	15 445 158	12 497 875
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 454 294	4 021 775
Finansiella kostnader	724 964	506 258
Ökning av materiella anläggningstillgångar	11 893 233	5 104 878
Ökning av kortfristiga fordringar	129 257	93 909
Minskning av kortfristiga skulder	547 105	0
	16 748 853	9 726 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 078 904	4 382 599
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 303 695	2 771 055

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har vi:

- Installerat samt fått igång laddstolpar för 9 stycken laddstolpar (6 laddhybridbilar och 3 elbilar)
- underhållit - renoverat/målat hälften av huskropparna 13 av 26
- underhållit - renoverat/målat hälften av alla tillhörande förråden
- underhållit - renoverat/målat alla soprum inklusive bytt soprumsdörrar
- bytt entrédörrar till de lägenheter som tillhör de renoverade huskropparna
- bytt förrådsdörrar till de förråden som tillhör lägenheterna i de renoverade huskropparna
- underhållit/målat fönster till de lägenheter som tillhör de renoverade huskropparna
- spolat stammarna i varje lägenhet (81 st) samt i föreningslokalen
- uppgraderat lekparken
- investerat i en ny styrenhet/reglering av fjärrvärmecentral/undercentral (Energy-Smart fjärrvärmereglering) som kan fjärrstyras

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	804	786	771	771
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 746	7 608	6 919	6 996
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	116	127	102	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	56	57	58	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	64	69	80
Soliditet (%)	10	10	10	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	866	556	879	1 232
Nettoomsättning (tkr)	6 430	6 202	6 063	6 063

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 867 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	80 000	0	0	80 000
Fond för yttre underhåll	6 536 806	1 713 566	-153 851	4 977 091
S:a bundet eget kapital	6 616 806	1 713 566	-153 851	5 057 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	289 249	-1 713 566	710 071	1 292 744
Årets resultat	865 986	865 986	-556 220	556 220
S:a fritt eget kapital	1 155 235	-847 580	153 851	1 848 964
S:a eget kapital	7 772 041	865 986	0	6 906 055

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	865 986
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 002 815
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 713 566
summa balanserat resultat	1 155 235
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	103 988
att i ny räkning överförs	1 259 223

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 429 536	6 202 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 735	86 796
Summa rörelseintäkter		6 485 271	6 289 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 977 519	-3 482 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 604	-302 489
Personalkostnader	Not 6	-261 171	-236 526
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 444 914	-1 205 407
Summa rörelsekostnader		-4 899 208	-5 227 182
RÖELSERESULTAT		1 586 063	1 061 954
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 887	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 964	-506 258
Summa finansiella poster		-720 077	-505 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		865 986	556 220
ÅRETS RESULTAT		865 986	556 220

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 74 306 656	63 762 238
Inventarier	Not 9 91 865	187 964
Summa materiella anläggningstillgångar	74 398 521	63 950 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74 398 521	63 950 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	30 734	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 171 353	4 487 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 230 704	120 030
Summa kortfristiga fordringar	3 432 791	4 607 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 432 791	4 607 229
SUMMA TILLGÅNGAR	77 831 312	68 557 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 536 806	4 977 091
Summa bundet eget kapital		6 616 806	5 057 091
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		289 249	1 292 744
Årets resultat		865 986	556 220
Summa fritt eget kapital		1 155 235	1 848 964
SUMMA EGET KAPITAL		7 772 041	6 906 055
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	67 944 348	42 989 348
Summa långfristiga skulder		67 944 348	42 989 348
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	860 000	16 860 000
Leverantörsskulder		501 128	1 061 986
Skatteskulder		10 047	5 187
Övriga skulder		17 855	15 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	725 893	718 982
Summa kortfristiga skulder		2 114 923	18 662 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 831 312	68 557 431

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Inventarier	5 år	5 år
Stomme och grund	75 år	75 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar/portar	15-40 år	15-40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	15-50 år	15-50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsl inkl. svagström	10-50 år	10-50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Fasadrenovering	30 år	
Styrenhet undercentral	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	6 323 082	6 182 943
Hyror parkering moms	22 950	19 236
Elintäkter laddstolpe	75 694	0
Elintäkter laddstolpe moms	-3 150	0
Överlåtelse/pantsättning	10 868	0
Öresutjämning	93	160
	6 429 536	6 202 340

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	54 232	0
	Övriga intäkter	1 503	86 796
		55 735	86 796
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 840	4 564
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	117 334	111 492
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	123 741
	Snöröjning/sandning	133 034	113 118
	Städning entreprenad	15 000	8 750
	Städning enligt beställning	1 500	5 000
	Myndighetstillsyn	12 570	0
	Gemensamma utrymmen	875	9 195
	Sophantering	4 625	8 876
	Gård	0	1 925
	Förbrukningsmateriel	25 924	11 806
		315 702	398 467
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	814	0
	Brf Lägenheter	54 375	0
	Tvättstuga	22 180	24 698
	Lås	5 928	3 404
	VVS	0	77 060
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 875
	Ventilation	49 407	0
	Elinstallationer	20 078	49 199
	Fasad	0	201 388
	Mark/gård/utemiljö	4 625	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 585	47 808
	Vattenskada	70 863	24 819
		235 855	434 250
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	27 269
	VVS	93 363	126 582
	Elinstallationer	10 625	0
		103 988	153 851

Taxebundna kostnader		
El	97 701	98 945
Värme	914 653	998 055
Vatten	442 399	451 949
Sophämtning/renhållning	158 084	147 764
Grovsopor	9 417	15 908
	1 622 254	1 712 621
Övriga driftkostnader		
Försäkring	314 837	282 541
Självrisk	0	23 000
Kabel-TV	108 553	112 900
Bredband	153 291	246 951
	576 681	665 392
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	123 039	118 179
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 977 519	3 482 760

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 876	625
	Tele- och datakommunikation	0	349
	Juridiska åtgärder	16 125	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 494
	Hysesförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 500
	Föreningskostnader	10 488	1 463
	Styrelseomkostnader	94	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	1 908
	Förvaltningsarvode	89 105	87 188
	Förvaltningsarvoden övriga	0	750
	Administration	24 293	12 673
	Konsultarvode	44 697	168 345
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 300	7 190
		215 604	302 489

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	198 999	180 000
	Sociala kostnader	62 172	56 526
		261 171	236 526

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	323 954	323 954
	Yttertak K3	58 587	58 587
	Fasader/balkonger K3	169 289	81 238
	Fönster/dörrar och portar K3	168 970	91 153
	Stomkomplettering förening K3	108 228	108 228
	Stomkomplettering medlem K3	175 759	175 759
	Stamledningar VA K3	58 587	58 587
	Värmesystem K3	112 116	99 308
	Luftbehandlingssystem K3	7 660	5 865
	Förbättringar	32 595	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	110 372	102 171
	Sekundärbyggnader K3	11 717	11 717
	Markanläggning	10 983	0
	Inventarier	96 099	88 841
		1 444 914	1 205 407

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 065 303	72 960 425
	Nyanskaffningar	11 893 233	5 104 878
	Utgående anskaffningsvärde	89 958 536	78 065 303
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 303 065	-13 186 499
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 348 815	-1 116 566
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 651 880	-14 303 065
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 306 656	63 762 238
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	103 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	35 000 000
		144 000 000	114 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	144 000 000	114 000 000
		144 000 000	114 000 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	957 458	957 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	957 458	957 458
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-769 494	-680 653
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 099	-88 841
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-865 593	-769 494
	Redovisat restvärde vid årets slut	91 865	187 964
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	92 449	90 157
	Klientmedel hos SBC	2 024 176	3 332 146
	Fordringar	0	14 442
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		3 171 353	4 487 199
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	113 958	91 805
	Kabel-TV	39 657	28 225
	Bredband	77 089	0
		230 704	120 030
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 977 091	4 625 433
	Reservering enligt stadgar	1 713 566	720 296
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-153 851	-368 638
	Vid årets slut	6 536 806	4 977 091

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g	
	Handelsbanken	0,660 %	18 070 000	18 070 000	2024-06-01
	Handelsbanken	2,950 %	15 815 000	6 000 000	2027-06-01
	Handelsbanken	0,810 %	8 950 000	9 070 000	2025-09-30
	Handelsbanken	1,340 %	10 000 000	10 000 000	2025-03-01
	Handelsbanken	0,680 %	15 969 348	16 709 348	2026-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		68 804 348	59 849 348	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-860 000	-16 860 000	
			67 944 348	42 989 348	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 504 348 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
		Fastighetsinteckningar	95 654 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
		El	11 480
Värme	107 402	161 229	
Ränta	40 432	45 454	
Avgifter och hyror	556 576	495 669	
Snöröjning/sandning	10 003	0	
	725 893	718 982	

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
--------	---------------------------------------

Något som vi planerar att göra under 2023:

- underhålla - renovera/måla resten av huskropparna 13 av 26
- underhålla - renovera/måla resten av alla tillhörande förråden
- byta entrédörrar till de lägenheter som tillhör de renoverade huskropparna
- byta förrådsdörrar till de förråden som tillhör lägenheterna i de renoverade huskropparna
- underhålla/måla fönster till de lägenheter som tillhör de renoverade huskropparna
- Dagvattenledningar underhåll/översyn

Styrelsens underskrifter

Vallentuna den / 2023

Lena Mård
Ordförande

Dirk Werner Eggeling
Ledamot

Bakhtiar Karadaghi
Ledamot

Rafael Lipka
Ledamot

Tor Joakim Oderstad
Ledamot

Joseph Osta
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnhöjden, org. nr 769606-9694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnhöjden för år 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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

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 revisions sed 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. Risker 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 Kvarnhöjden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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 försumelse 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.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se