



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnhöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormsta 1:52	2001	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 81 bostadsrätter om totalt 7 867 kvm. Byggnadernas totalyta är 7867 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rafael Lipka	Ordförande (1/2-24)
Kerstin Elisabeth Adnell	Avg. Ordförande (1/2-24)
Avshalom Achiel	Styrelseledamot
Bakhtiar Karadaghi	Styrelseledamot
Joseph Osta	Styrelseledamot
Malin Anna Sofie Petersson	Styrelseledamot

Valberedning

Dirk Werner Eggeling ; Ingemar Wandel

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av minst två (2) ledamöter tillsammans

Revisorer

Katrine Elbra Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-17. Uppdatera stadgarna enligt nya lagen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av fasader samt fönster - del 2 - MFT entreprenad AB
Byte av entré-/och förådsdörrar - del 2 - MFT entreprenad AB
- 2022 ● Renovering av fasader samt fönster - del 1 - MFT entreprenad AB
Byte av entré-/och förådsdörrar - del 1 - MFT entreprenad AB
Lekpark - Lappset
Stamspolning - Solna Högtrycksspolning
Underhållscentral ny styrenhet - Energisparkonsult AB
- 2021 ● Gavelrenovering - MFT entreprenad AB
Byte av altan/balkongdörrar - MFT entreprenad AB
Laddstolpar till elbilar, 9 st - Jemseby El
Ny Cirkulationspump - Jarla Rör
Spolning av dagvattenbrunnar - Solna Högtrycksspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättsförvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan 2023 - 2052.

Målning samt renovering av fasad - del 1 (2022) samt del 2 (2023) avslutade.

Byte av entré-, altan samt förådsdörrar - del 1 (2022) samt del 2 (2023) avslutade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 så har föreningen tagit lån för att täcka kostnader för renovering del 2 samt byte av dörrar del 2, enligt plan.

Lån som löper ut får en högre kostnad i jämförelse med när man har bundit dessa.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3% och 2023-06-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 912 135	6 429 536	6 202 340	6 063 017
Resultat efter fin. poster	39 751	865 986	556 220	878 575
Soliditet (%)	9	10	10	10
Yttre fond	8 714 621	6 536 806	9 954 182	9 602 524
Taxeringsvärde	144 000 000	144 000 000	114 000 000	114 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	861	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 882	8 746	7 608	6 919
Skuldsättning per kvm totalyta	9 882	8 746	7 608	6 919
Sparande per kvm totalyta	239	307	243	306
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	12	13	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	116	127	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	56	57	58
Energikostnad per kvm totalyta	217	185	197	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,48	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	80 000	-	-	80 000
Fond, yttre underhåll	6 536 806	-103 988	2 281 803	8 714 621
Balanserat resultat	289 249	969 974	-2 281 803	-1 022 580
Årets resultat	865 986	-865 986	39 751	39 751
Eget kapital	7 772 041	0	39 751	7 811 792

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 259 223
Årets resultat	39 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 281 803
Totalt	-982 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-982 829

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 912 135	6 429 536
Övriga rörelseintäkter	3	1 802	55 735
Summa rörelseintäkter		6 913 937	6 485 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 366 496	-2 977 519
Övriga externa kostnader	9	-277 075	-215 604
Personalkostnader	10	-283 824	-261 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 840 318	-1 444 914
Summa rörelsekostnader		-5 767 713	-4 899 208
RÖRELSERESULTAT		1 146 224	1 586 063
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 842	4 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 126 315	-724 964
Summa finansiella poster		-1 106 473	-720 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		39 751	865 986
ÅRETS RESULTAT		39 751	865 986

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	82 116 841	74 129 362
Markanläggningar	13	158 466	177 294
Maskiner och inventarier	14	600	91 865
Summa materiella anläggningstillgångar		82 275 907	74 398 521
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 275 907	74 398 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		149 740	30 734
Övriga fordringar	15	4 061 211	3 171 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	185 592	230 704
Summa kortfristiga fordringar		4 396 543	3 432 791
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 396 543	3 432 791
SUMMA TILLGÅNGAR		86 672 450	77 831 312

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll		8 714 621	6 536 806
Summa bundet eget kapital		8 794 621	6 616 806
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 022 580	289 249
Årets resultat		39 751	865 986
Summa ansamlad förlust		-982 829	1 155 235
SUMMA EGET KAPITAL		7 811 792	7 772 041
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	49 014 348	67 944 348
Summa långfristiga skulder		49 014 348	67 944 348
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 730 000	860 000
Leverantörsskulder		272 268	501 128
Skatteskulder		14 969	10 047
Övriga kortfristiga skulder		35 610	17 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	793 464	725 893
Summa kortfristiga skulder		29 846 311	2 114 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 672 450	77 831 312

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 146 224	1 586 063
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 840 318	1 444 914
Erhållen ränta	19 842	4 887
Erlagd ränta	-1 121 264	-729 986
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 885 120	2 305 878
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 097	-125 129
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-143 664	-546 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 654 359	1 634 538
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 717 704	-11 893 233
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 717 704	-11 893 233
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 800 000	16 030 000
Amortering av lån	-860 000	-7 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 940 000	8 955 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	876 655	-1 303 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 078 904	4 382 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 955 559	3 078 904

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnhöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,17 - 10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 770 873	6 323 082
Hysesintäkter p-plats	3 000	0
Hysesintäkter p-plats, moms	52 834	22 950
Elintäkter laddstolpe	63 229	75 694
Elintäkter laddstolpe moms	0	-3 150
Övriga intäkter	500	0
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	648	0
Pantsättningsavgift	7 308	10 868
Överlåtelseavgift	11 712	0
Andrahandsuthyrning	1 311	0
Öres- och kronutjämning	0	93
Summa	6 912 135	6 429 536

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 802	1 503
Försäkringsersättning	0	54 232
Summa	1 802	55 735

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	5 088	4 840
Fastighetsskötsel gård enl avtal	116 180	117 334
Städning enligt avtal	18 000	15 000
Städning utöver avtal	0	1 500
Myndighetstillsyn	0	12 570
Gårdkostnader	430	0
Gemensamma utrymmen	11 875	875
Sophantering	4 750	4 625
Snöröjning/sandning	171 486	133 034
Serviceavtal	10 838	0
Förbrukningsmaterial	106 885	25 924
Summa	445 532	315 702

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	814
Bostadsrättslägenheter	0	54 375
Tvättstuga	53 721	22 180
Dörrar och lås/porttele	395	5 928
Ventilation	4 431	49 407
Elinstallationer	4 376	20 078
Fönster	2 438	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 625
Vattenskada	65 276	70 863
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 585
Summa	130 637	235 855

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	93 363
Elinstallationer	0	10 625
Summa	0	103 988

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	136 643	97 701
Uppvärmning	1 083 559	914 653
Vatten	489 281	442 399
Sophämtning/renhållning	173 286	158 084
Grovsopor	6 322	9 417
Summa	1 889 091	1 622 254

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	409 506	314 837
Kabel-TV	131 458	108 553
Bredband	231 563	153 291
Fastighetsskatt	128 709	123 039
Summa	901 236	699 720

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	659	1 876
Juridiska åtgärder	30 197	16 125
Inkassokostnader	7 526	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	20 625
Styrelseomkostnader	840	94
Fritids och trivselkostnader	967	1 000
Föreningskostnader	1 346	10 488
Förvaltningsarvode enl avtal	91 682	89 105
Överlåtelsekostnad	12 865	0
Pantsättningskostnad	10 718	0
Administration	26 822	24 293
Konsultkostnader	54 904	44 697
Bostadsrätterna Sverige	7 300	7 300
Summa	277 075	215 604

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	216 000	198 999
Arbetsgivaravgifter	67 824	62 172
Summa	283 824	261 171

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 126 315	724 978
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-14
Summa	1 126 315	724 964

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 770 259	78 065 303
Årets inköp	9 717 704	11 704 956
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 487 963	89 770 259
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 640 897	-14 303 065
Årets avskrivning	-1 730 225	-1 337 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 371 122	-15 640 897
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 116 841	74 129 362
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 600 000</i>	<i>12 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	144 000 000	144 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 277	0
Årets inköp	0	188 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 277	188 277
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 983	0
Årets avskrivning	-18 828	-10 983
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 811	-10 983
Utgående restvärde enligt plan	158 466	177 294

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	957 458	957 458
Utgående anskaffningsvärde	957 458	957 458
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-865 593	-769 494
Avskrivningar	-91 265	-96 099
Utgående avskrivning	-956 858	-865 593
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	600	91 865

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	94 342	92 449
Klientmedel	0	2 024 176
Övriga kortfristiga fordringar	11 310	0
Transaktionskonto	2 887 385	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	4 061 211	3 171 353

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	48 690	77 089
Förutbet försäkr premier	26 859	113 958
Förutbet kabel-TV	32 805	39 657
Förutbet bredband	77 238	0
Summa	185 592	230 704

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-01	0,66 %	18 070 000	18 070 000
Handelsbanken	2026-01-30	0,68 %	15 969 348	15 969 348
Handelsbanken	2025-09-30	0,81 %	8 950 000	8 950 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,34 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-06-01	2,95 %	14 955 000	15 815 000
Handelsbanken	2024-06-26	4,64 %	9 800 000	-
Summa			77 744 348	68 804 348
Varav kortfristig del			28 730 000	860 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 444 348 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	10 003
Uppl kostn el	19 577	11 480
Uppl kostnad Värme	154 055	107 402
Uppl kostn räntor	45 483	40 432
Förutbet hyror/avgifter	574 349	556 576
Summa	793 464	725 893

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	95 654 000	95 654 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2024, bytte föreningen ordförande pga privata skäl.

I början av 2024 bytte föreningen försäkringsbolag till LF och där ingår ingen bostadsrättstillägg.

Under April 2024 byter föreningen bredbandsleverantör till SAPPA.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallentuna

Avshalom Achiel
Styrelseledamot

Bakhtiar Karadaghi
Styrelseledamot

Joseph Osta
Styrelseledamot

Malin Anna Sofie Petersson
Styrelseledamot

Rafael Lipka
Ordförande (1/2-24)

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 21:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.05.2024 20:02

DOCUMENT ID:

S1eW6Wv5mA

ENVELOPE ID:

BJxxaWw5mR-S1eW6Wv5mA

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarnhöjden, 769606-9694 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Anna Sofie Petersson kvarnhojdensekreterare23@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 20:40 21.05.2024 20:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/30) IP: 94.255.241.54
2. RAFAEL LIPKA kvarnhojdenfastighet19@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 05:06 22.05.2024 04:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/20) IP: 213.204.219.252
3. Bakhtiar Karadaghi kvarnhojdenfastighet21@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 22:54 22.05.2024 22:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/22) IP: 213.204.219.162
4. Joseph Osta kvarnhojdenekonomi21@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 09:26 21.05.2024 20:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/19) IP: 94.234.104.178
5. Avshalom Achiel kvarnhojdenfastighet23@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:59 27.05.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/26) IP: 213.204.219.72
6. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	27.05.2024 21:15 27.05.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

* 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 Kvarnhöjden, org. nr 769606-9694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnhöjden för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 revisionsmed 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 Kvarnhöjden för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 revisions sed 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 revisions sed 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 den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.05.2024 21:16

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 21.05.2024 20:02

DOCUMENT ID:
B1MbpbcXR

ENVELOPE ID:
HJZT-PcmR-B1MbpbcXR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Kvarnhöjden.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	27.05.2024 21:16 27.05.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

* 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