

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnhöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2024-05-29 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 Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår 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

Lena Mård	Ordförande
Cathrine Wyreson (från 1/10)	Styrelseledamot
Avshalom Achiel	Styrelseledamot
Irene Woxeryd (avgick 1/10)	Styrelseledamot
Lars Ingemar Selström	Styrelseledamot
Malin Anna Sofie Petersson	Styrelseledamot

### Valberedning

Rafael Lipka  
Ingemar Wandel

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Maria Bohlin Auktoriserad revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 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 förrådsdörrar - del 2 - MFT Entreprenad AB.
- 2022 ● Renovering av fasader samt fönster - del 1 - MFT Entreprenad AB. Byte av entré- och förrådsdörrar - del 1- MFT Entreprenad AB. Lekpark - Lappset. Stamspolning - Solna Högtrycksspolning. Underhållscentralen ny styrenhet - Energisparkonsult AB.
- 2021 ● Gavelrenovering - MFT Entreprenad AB. Byte av altan/balkongdörrar. MFT Entreprenad AB. Laddstolpar till elbilar 9 st - Jemseby EI AB. Ny cirkulationspump - Jarla Rör AB. Spolning av dagvattenbrunnar - Solna Högtrycksspolning.
- 2020 ● Utbyte av stamventiler - Jarla Rör AB.

## Planerade underhåll

- 2025 ● OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll  
Översyn av takpannorna

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättsförvaltning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har placerat 1 000 000 SEK på ett placeringskonto hos Handelsbanken i Vallentuna till en bättre ränta än vad SBC kunde erbjuda och på så sätt genererat högre intäkt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 5,5%.

### Förändringar i avtal

Vi har tecknat nytt avtal för markunderhåll och snöröjning med Kasama AB från 2024-09-01.

Nytt avtal gällande gästparkering med Securitas/Parkster från 2024-08-01.

### Övriga uppgifter

Spolning av dagvattenbrunnar - Solna Högtrycksspolning AB

Översyn av värmesystemet. Energisparkonsult AB och P.O Eriksson Rör AB.

Laddstolpe till elbil 1 st. Jemseby EI AB

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 232 474	6 912 135	6 429 536	6 202 340
Resultat efter fin. poster	-208 040	39 751	865 986	556 220
Soliditet (%)	9	9	10	10
Yttre fond	10 996 424	8 714 621	6 536 806	9 954 182
Taxeringsvärde	144 000 000	144 000 000	144 000 000	114 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	861	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	97,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 508	9 882	8 746	7 608
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 508	9 882	8 746	7 608
Sparande per kvm totalyta, kr	240	239	307	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	17	12	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	138	116	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	85	62	56	57
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	217	185	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,54	-	-
Räntekänslighet (%)	10,51	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.

## Upplysning vid förlust

Högre omkostnader för vatten och sophämtning än vad som budgeterats inför 2024. I budgeten inför 2025, har vi lagt på ca 20% för högre omkostnader på vatten, sophämtning och el och kommer att höja avgiften för medlemmarna.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	80 000	-	-	80 000
Fond, yttre underhåll	8 714 621	-	2 281 803	10 996 424
Balanserat resultat	-1 022 580	39 751	-2 281 803	-3 264 632
Årets resultat	39 751	-39 751	-208 040	-208 040
<b>Eget kapital</b>	<b>7 811 792</b>	<b>0</b>	<b>-208 040</b>	<b>7 603 752</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-982 829
Årets resultat	-208 040
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 281 803
<b>Totalt</b>	<b>-3 472 672</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	78 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 394 672</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 232 474	6 912 135
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 802
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 232 474</b>	<b>6 913 937</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 414 202	-3 366 496
Övriga externa kostnader	9	-198 416	-277 075
Personalkostnader	10	-275 172	-283 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 019 822	-1 840 318
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 907 612</b>	<b>-5 767 713</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 324 862</b>	<b>1 146 224</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 485	19 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 564 387	-1 126 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 532 902</b>	<b>-1 106 473</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-208 040</b>	<b>39 751</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-208 040</b>	<b>39 751</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	80 142 250	82 116 841
Markanläggningar	13	139 638	158 466
Maskiner och inventarier	14	0	600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 281 888</b>	<b>82 275 907</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>80 281 888</b>	<b>82 275 907</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		41 568	149 740
Övriga fordringar	15	2 035 568	4 061 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	250 032	185 592
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 327 168</b>	<b>4 396 543</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 009 226	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 009 226</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 336 394</b>	<b>4 396 543</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 618 282</b>	<b>86 672 450</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll		10 996 424	8 714 621
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 076 424</b>	<b>8 794 621</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 264 632	-1 022 580
Årets resultat		-208 040	39 751
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 472 672</b>	<b>-982 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 603 752</b>	<b>7 811 792</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 289 348	49 014 348
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 289 348</b>	<b>49 014 348</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 510 000	28 730 000
Leverantörsskulder		306 087	272 268
Skatteskulder		18 244	14 969
Övriga kortfristiga skulder		31 127	35 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	859 724	793 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 725 182</b>	<b>29 846 311</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 618 282</b>	<b>86 672 450</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 324 862</b>	<b>1 146 224</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 019 822	1 840 318
	<b>3 344 684</b>	<b>2 986 542</b>
Erhållen ränta	31 485	19 842
Erlagd ränta	-1 525 033	-1 121 264
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 851 136</b>	<b>1 885 120</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 212	-87 097
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 517	-143 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 954 865</b>	<b>1 654 359</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 803	-9 717 704
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 803</b>	<b>-9 717 704</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	9 800 000
Amortering av lån	-2 945 000	-860 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 945 000</b>	<b>8 940 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 015 938</b>	<b>876 655</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 955 559</b>	<b>3 078 904</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 939 622</b>	<b>3 955 559</b>

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 111 716	6 770 873
Hysesintäkter p-plats	0	3 000
Hysesintäkter p-plats, moms	34 448	52 834
Laddbox	68 432	0
Elintäkter laddstolpe	0	63 229
Övriga intäkter	0	500
Påminnelseavgift	540	720
Dröjsmålsränta	82	648
Pantsättningsavgift	8 451	7 308
Överlåtelseavgift	8 478	11 712
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	0	1 311
Öres- och kronutjämning	-16	0
<b>Summa</b>	<b>7 232 474</b>	<b>6 912 135</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	1 802
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 802</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	5 266	5 088
Fastighetsskötsel gård enl avtal	62 011	116 180
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	47 594	0
Städning enligt avtal	16 500	18 000
Besiktningar	4 375	0
Gårdkostnader	0	430
Gemensamma utrymmen	0	11 875
Sophantering	4 750	4 750
Garage/parkering	6 849	0
Snöröjning/sandning	112 293	171 486
Serviceavtal	18 392	10 838
Förbrukningsmaterial	36 960	106 885
<b>Summa</b>	<b>314 990</b>	<b>445 532</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	19 309	53 721
Dörrar och lås/porttele	0	395
VVS	139 476	0
Värmeanläggning/undercentral	4 475	0
Ventilation	4 576	4 431
Elinstallationer	34 194	4 376
Tak	10 930	0
Fönster	0	2 438
Vattenskada	0	65 276
Skador/klotter/skadegörelse	26 381	0
<b>Summa</b>	<b>239 341</b>	<b>130 637</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Mark/gård/utemiljö	78 000	0
<b>Summa</b>	<b>78 000</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	177 143	136 643
Uppvärmning	1 074 255	1 083 559
Vatten	671 823	489 281
Sophämtning/renhållning	206 084	173 286
Grovsopor	13 898	6 322
<b>Summa</b>	<b>2 143 203</b>	<b>1 889 091</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	148 497	409 506
Kabel-TV	284 369	131 458
Bredband	73 772	231 563
Fastighetsskatt	132 030	128 709
<b>Summa</b>	<b>638 668</b>	<b>901 236</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	659
Juridiska åtgärder	0	30 197
Inkassokostnader	6 737	7 526
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	31 250
Styrelseomkostnader	0	840
Fritids och trivselkostnader	5 745	967
Föreningskostnader	488	1 346
Förvaltningsarvode enl avtal	95 517	91 682
Överlåtelsekostnad	10 030	12 865
Pantsättningskostnad	14 620	10 718
Administration	20 287	26 822
Konsultkostnader	12 491	54 904
Bostadsrätterna Sverige	0	7 300
<b>Summa</b>	<b>198 416</b>	<b>277 075</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	209 400	216 000
Arbetsgivaravgifter	65 772	67 824
<b>Summa</b>	<b>275 172</b>	<b>283 824</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 564 387	1 126 315
<b>Summa</b>	<b>1 564 387</b>	<b>1 126 315</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	99 487 963	89 770 259
Årets inköp	25 803	9 717 704
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>99 513 766</b>	<b>99 487 963</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 371 122	-15 640 897
Årets avskrivning	-2 000 394	-1 730 225
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 371 516</b>	<b>-17 371 122</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>80 142 250</b>	<b>82 116 841</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 600 000</i>	<i>12 600 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>144 000 000</b>	<b>144 000 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	188 277	188 277
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>188 277</b>	<b>188 277</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-29 811	-10 983
Årets avskrivning	-18 828	-18 828
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-48 639</b>	<b>-29 811</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>139 638</b>	<b>158 466</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	957 458	957 458
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>957 458</b>	<b>957 458</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-956 858	-865 593
Avskrivningar	-600	-91 265
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-957 458</b>	<b>-956 858</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>600</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	100 930	94 342
Övriga kortfristiga fordringar	4 242	11 310
Transaktionskonto	860 096	2 887 385
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>2 035 568</b>	<b>4 061 211</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	9 883	48 690
Förutbet försäkr premier	149 720	26 859
Förutbet kabel-TV	84 807	32 805
Förutbet bredband	5 622	77 238
<b>Summa</b>	<b>250 032</b>	<b>185 592</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-02	3,05 %	16 720 000	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 %	14 095 000	14 955 000
Handelsbanken	2028-06-30	3,26 %	9 065 000	
Handelsbanken	2024-06-26	4,64 %		9 800 000
<b>Summa</b>			<b>74 799 348</b>	<b>77 744 348</b>
Varav kortfristig del			37 510 000	28 730 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 599 348 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 613	0
Uppl kostn el	19 733	19 577
Uppl kostnad Värme	139 079	154 055
Uppl kostn räntor	84 837	45 483
Förutbet hyror/avgifter	614 462	574 349
<b>Summa</b>	<b>859 724</b>	<b>793 464</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	95 654 000	95 654 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Vallentuna

---

Lena Mård  
Ordförande

---

Cathrine Wyreson (från 1/10)  
Styrelseledamot

---

Lars Ingemar Selström  
Styrelseledamot

---

Avshalom Achiel  
Styrelseledamot

---

Malin Anna Sofie Petersson  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Maria Bohlin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 18:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.03.2025 15:35

DOCUMENT ID:

BJZQV9aaiye

ENVELOPE ID:

Sk-fE5p6iJl-BJZQV9aaiye

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarnhöjden, 769606-9694 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. CATHRINE WYRESON</b> kvarnhojdenekonomi242@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 17:17 11.03.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.76.224
<b>2. LENA MÅRD</b> kvarnhojdenordforande24@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 18:10 11.03.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.55
<b>3. Malin Anna Sofie Petersson</b> kvarnhojdensekreterare23@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 21:21 11.03.2025 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.203
<b>4. Avshalom Achiel</b> kvarnhojdenfastighet23@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 06:29 12.03.2025 06:28	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.246
<b>5. Lars Ingemar Selström</b> kvarnhojdenfastighet24@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 07:44 11.03.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.62
<b>6. Elin Maria Carolina Bohlin</b> maria.bohlin@kpmg.se	Signed Authenticated	12.03.2025 18:04 12.03.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.65.139

\* 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 Brf Kvarnhöjden, org. nr 769606-9694

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnhöjden för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 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 Brf Kvarnhöjden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Västerås datum enligt elektronisk signatur

KPMG AB

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 18:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.03.2025 15:35

DOCUMENT ID:

S1QVqapsyx

ENVELOPE ID:


SyzMEcTToJg-S1QVqapsyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kvarnhöjden.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Maria Carolina Bohlin maria.bohlin@kpmg.se	 Signed Authenticated	12.03.2025 18:01 12.03.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 54.196.239.42

\* 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