



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvarnhöjden



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2050.
- 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

Cindy Andersson	Ordförande	Avgått januari 2022
Rafael Lipka	Ledamot	
Lena Mård	Ledamot	
Joseph Osta	Ledamot	
Cathrine Wyreson	Ledamot	
Bakhtiar Karadaghi	Suppleant	
Jon Oscar Ingemar Wandel	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB	Ordinarie Extern	KPMG
---------	------------------	------

ValberedningMarie Oderstad
Jenny Winslöf**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormsta 1:52	2001	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

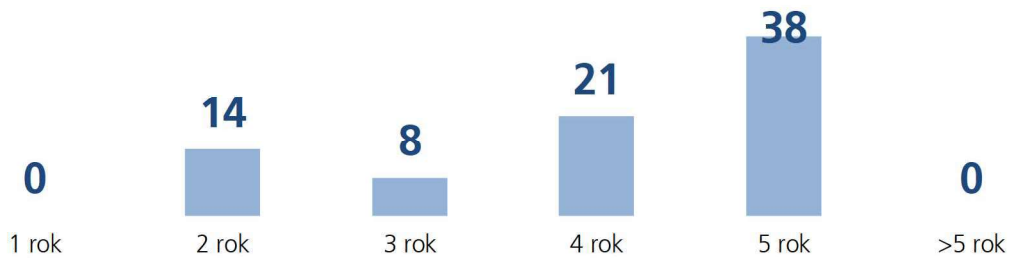
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytorFastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 925 m², varav 7 867 m² utgör boyta och 58 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt.

I lägenhetsfördelning:



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

GemensamhetsutrymmenFöreningslokal
Två tvättstugor**Kommentar**Kan disponeras av medlemmarna
Kan disponeras av medlemmarna

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny Cirkulationspump	2021	Jarla Rör
Spolning av dagvattenbrunnar	2021	Solna Högtrycksspolning
Laddstolpar till elbilar	2021	Jemseby El
Gavelreovering	2021	MFT
Byte av altan/balkongdörrar	2021	MFT
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lekpark	2022	Lappset
Stamspolning	2022	Solna Högtrycksspolning
Byte av entré-/och förådsdörrardel 1	2022	Upphandling pågår
Renovering av fasader del 1	2022	Upphandling pågår
Byte av entré /och förådsdörrar del 2	2023	Upphandling pågår
Renovering av fasader del 2	2023	Upphandling pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

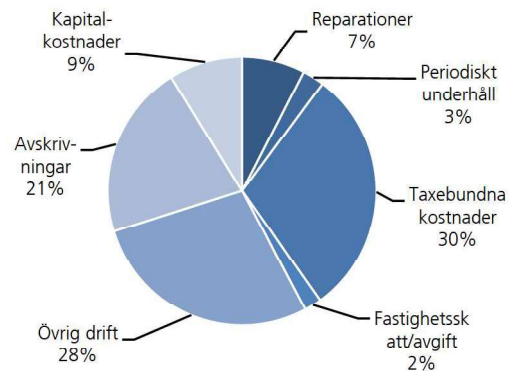
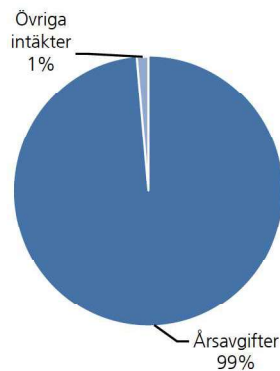
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 611 544	1 547 163
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 289 136	6 063 877
Finansiella intäkter	524	166
Ökning av långfristiga skulder	5 415 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	793 215	53 267
	12 497 875	6 117 310
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 021 775	3 480 491
Finansiella kostnader	506 258	546 357
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 104 878	1 418 853
Ökning av kortfristiga fordringar	93 909	7 228
Minskning av långfristiga skulder	0	600 000
	9 726 819	6 052 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 382 599	1 611 544
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 771 055	64 382

*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 1 459 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

- Vi har genomfört renovering samt målning av samtliga gavlar.
 - Vi har bytt alla altandörrarna.
 - Värme cirkulationspumpen har blivit utbytt Dec-20/Jan-21
 - Dagvattenbrunnar spolade och tömda
 - Dagvattenrör vid Engelbrektsvägen har rensats från sten och rötter.
 - Vi har anlitat entreprenör för att säkra avluftning av elskåpen på husgavlarna samt hindra främmande föremål
t ex insekter från att komma in i elskåpen.
 - 9st laddstolpar för elbilar/laddhybrider är installerade
- Uppdatering av underhållsplan 2021-2050

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	786	771	771	771
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 608	6 919	6 996	7 179
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	127	102	133	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	58	56	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	69	80	102
Soliditet (%)	10	10	9	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	556	879	1 232	-303
Nettoomsättning (tkr)	6 202	6 063	6 063	6 063

Ytuppgifter 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	4 977 091	351 658	0	4 625 433
S:a bundet eget kapital	5 057 091	351 658	0	4 705 433
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 292 744	-351 658	878 575	765 827
Årets resultat	556 220	556 220	-878 575	878 575
S:a fritt eget kapital	1 848 964	204 562	0	1 644 402
S:a eget kapital	6 906 055	556 220	0	6 349 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	556 220
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 013 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-720 296</u>
summa balanserat resultat	1 848 964

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

153 851

2 002 815

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 202 340	6 063 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 796	860
Summa rörelseintäkter		6 289 136	6 063 877
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 482 760	-2 822 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 489	-366 608
Personalkostnader	Not 6	-236 526	-290 930
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 205 407	-1 158 620
Summa rörelsekostnader		-5 227 182	-4 639 111
RÖRELSERESULTAT		1 061 954	1 424 766
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		524	166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 258	-546 357
Summa finansiella poster		-505 734	-546 191
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		556 220	878 575
ÅRETS RESULTAT		556 220	878 575

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	63 762 238	59 773 926
Inventarier	Not 9	187 964	276 805
Summa materiella anläggningstillgångar		63 950 202	60 050 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 950 202	60 050 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 298
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 487 199	1 684 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 030	52 071
Summa kortfristiga fordringar		4 607 229	1 742 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 607 229	1 742 265
SUMMA TILLGÅNGAR		68 557 431	61 792 996

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 977 091	4 625 433
Summa bundet eget kapital		5 057 091	4 705 433
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 292 744	765 827
Årets resultat		556 220	878 575
Summa ansamlad förlust		1 848 964	1 644 402
SUMMA EGET KAPITAL		6 906 055	6 349 835
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	42 989 348	28 070 000
Summa långfristiga skulder		42 989 348	28 070 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 860 000	26 364 348
Leverantörsskulder		1 061 986	180 799
Skatteskulder		5 187	2 757
Övriga skulder		15 873	12 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	718 982	812 351
Summa kortfristiga skulder		18 662 028	27 373 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 557 431	61 792 996

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 beläning 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	2021	2020
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 å	30 å
Fastighetsel inkl. svagström	10-50 år	50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	6 182 943	6 062 688
Hyror parkering moms	19 236	0
Öresutjämning	160	329
	6 202 340	6 063 017

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Övriga intäkter	86 796	860
	86 796	860

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 564	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	111 492	83 619
	Fastighetsskötsel gård beställning	123 741	0
	Snöröjning/sandning	113 118	42 726
	Städning entreprenad	8 750	10 000
	Städning enligt beställning	5 000	5 000
	Myndighetstillsyn	0	612
	Gemensamma utrymmen	9 195	1 579
	Sophantering	8 876	4 625
	Gård	1 925	0
	Serviceavtal	0	24 405
	Förbrukningsmateriel	11 806	57 328
		398 467	229 894
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	350
	Tvättstuga	24 698	16 547
	Lås	3 404	19 025
	VVS	77 060	34 758
	Värmeanläggning/undercentral	5 875	0
	Ventilation	0	4 865
	Elinstallationer	49 199	38 820
	Fasad	201 388	0
	Mark/gård/utemiljö	0	13 178
	Skador/klotter/skadegörelse	47 808	73 119
	Vattenskada	24 819	0
		434 250	200 662
	Periodiskt underhåll		
	Lås	27 269	0
	VVS	126 582	11 801
	Fasad	0	147 300
	Balkonger/altaner	0	209 537
		153 851	368 638
	Taxebundna kostnader		
	El	98 915	90 529
	Värme	998 055	800 897
	Vatten	451 949	452 943
	Sophämtning/renhållning	147 764	150 122
	Grovsopor	15 908	15 428
		1 712 621	1 509 919
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	282 541	282 028
	Självrisk	23 000	0
	Kabel-TV	112 900	84 763
	Bredband	246 951	31 300
		665 392	398 091
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 179	115 749
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 482 760	2 822 953

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	1 531
	Tele- och datakommunikation	349	649
	Juridiska åtgärder	0	4 500
	Inkassering avgift/hyra	1 494	3 150
	Hysesförluster	4	1
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	19 875
	Föreningskostnader	1 463	20 805
	Styrelseomkostnader	0	601
	Fritids- och trivselkostnader	1 908	3 967
	Förvaltningsarvode	87 188	85 328
	Förvaltningsarvoden övriga	750	0
	Administration	12 673	15 774
	Korttidsinventarier	0	5 646
	Konsultarvode	168 345	197 661
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 190	7 120
		302 489	366 608
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	180 000	221 400
	Sociala kostnader	56 526	69 530
		236 526	290 930
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	323 954	323 954
	Yttertak K3	58 587	58 587
	Fasader/balkonger K3	81 238	73 233
	Fönster/dörrar och portar K3	91 153	80 556
	Stomkomplettering förening K3	108 228	102 191
	Stomkomplettering medlem K3	175 759	175 759
	Stamledningar VA K3	58 587	58 587
	Värmesystem K3	99 308	79 897
	Luftbehandlingssystem K3	5 865	5 701
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	102 171	99 597
	Sekundärbyggnader K3	11 717	11 717
	Inventarier	88 841	88 841
		1 205 407	1 158 620

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 960 425	71 370 532
	Nyanskaffningar	5 104 878	1 589 893
	Utgående anskaffningsvärde	78 065 303	72 960 425
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 186 499	-12 116 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 116 566	-1 069 779
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 303 065	-13 186 499
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 762 238	59 773 926
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		114 000 000	114 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
		114 000 000	114 000 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	957 458	957 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	957 458	957 458
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-680 653	-591 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-88 841	-88 841
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-769 494	-680 653
	Redovisat restvärde vid årets slut	187 964	276 805
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	90 157	73 352
	Klientmedel hos SBC	3 332 146	1 611 544
	Fordringar	14 442	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		4 487 199	1 684 896

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		91 805	23 846
	Kabel-TV		28 225	28 225
			120 030	52 071
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		4 625 433	3 913 963
	Reservering enligt stadgar		720 296	720 296
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-368 638	-8 826
	Vid årets slut		4 977 091	4 625 433
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	0,660 %	18 070 000	18 070 000
	Handelsbanken	0,470 %	6 000 000	6 664 348
	Handelsbanken	0,810 %	9 070 000	9 100 000
	Handelsbanken	1,450 %	10 000 000	10 000 000
	Handelsbanken	0,680 %	16 709 348	10 600 000
	Summa skulder till kreditinstitut		59 849 348	54 434 348
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 860 000	-26 364 348
			42 989 348	28 070 000
				Villkors- ändringsdag
				2024-06-01
				2022-06-01
				2025-09-30
				2022 03 01
				2026-01-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 549 348 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	96 474 000	96 474 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	16 630	8 237
	Värme	161 229	118 374
	Arvoden	0	18 000
	Sociala avgifter	0	5 652
	Ränta	45 454	55 437
	Avgifter och hyror	495 669	594 850
	VVS Underhåll	0	11 801
		718 982	812 351

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se under flik 3.

Renovering av fasader del 1
2022
Upphandling pågår

Byte av entré-/och förrådsdörrar del 1
2022
Upphandling pågår

Lekpark
2022
Lappset

Stamspoling
2022
Solna Högtrycksspolning

Styrelsens underskrifter

Vallentuna 2022-05-30

DocuSigned by:

E43BBF9D8BD74E7...
Rafael Lipka
Ledamot

DocuSigned by:

A96FC123EB7A483...
Lena Mård
Ledamot

DocuSigned by:

10BB8EE57D304D9...
Joseph Osla
Ledamot

DocuSigned by:

BCC32632F75D40D...
Bakhtiar Karadaghi
Ledamot

DocuSigned by:

F0CC782BEED9439...
Cathrine Wyreson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-30

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...
Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG AB



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 2021 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 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 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 den 2022-05-30

KPMG AB

DocuSigned by:

 6A6B49F301B04B3...
 Katrine Elbra
 Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 183 000	6 182 943	6 062 000
Hyror parkering moms	38 000	19 236	0
Öresutjämning	0	160	0
Övriga intäkter	0	86 796	0
	6 221 000	6 289 136	6 062 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-4 564	0
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-87 000	-111 492	-88 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-123 741	-9 000
Snöröjning/sandning	-99 000	-113 118	-99 000
Städning entreprenad	-11 000	-8 750	-14 000
Städning enligt beställning	-4 000	-5 000	-2 000
Myndighetstillsyn	-1 000	0	-39 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-9 195	-4 000
Sopphantering	-2 000	-8 876	0
Gård	-1 000	-1 925	-3 000
Serviceavtal	-26 000	0	-16 000
Förbrukningsmateriel	-29 000	-11 806	-12 000
	-270 000	-398 467	-289 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-137 000	0	-95 000
Tvättstuga	0	-24 698	0
Lås	0	-3 404	0
VVS	0	-77 060	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 875	0
Elinstallationer	0	-49 199	0
Fasad	0	-201 388	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-47 808	0
Vattenskada	0	-24 819	0
	-137 000	-434 250	-95 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-27 269	0
VVS	-80 000	-126 582	0
Mark/gård/utemiljö	-500 000	0	0
	-580 000	-153 851	0
Taxebundna kostnader			
El	-95 000	-98 945	-99 000
Värme	-834 000	-998 055	-1 090 000
Vatten	-453 000	-451 949	-439 000
Sophämtning/renhållning	-157 000	-147 764	-145 000
Grovsopor	-17 000	-15 908	-21 000
	-1 556 000	-1 712 621	-1 794 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-294 000	-282 541	-223 000
Självrisk	0	-23 000	0
Kabel-TV	-89 000	-112 900	-87 000
Bredband	-33 000	-246 951	0
	-416 000	-665 392	-310 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-112 000	-118 179	-112 000
	-112 000	-118 179	-112 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-625	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-349	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 494	0
Hysesförluster	0	-4	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 500	-21 000
Föreningskostnader	-21 000	-1 463	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 908	-3 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-87 188	-89 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-750	0
Administration	-13 000	-12 673	-18 000
Konsultarvode	0	-168 345	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 190	-7 000
	-161 000	-302 489	-141 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-132 000	-180 000	-132 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-56 526	-45 000
	-177 000	-236 526	-177 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-324 000	-323 954	-324 000
Yttertak K3	-59 000	-58 587	-59 000
Fasader/balkonger K3	-74 000	-81 238	-74 000
Fönster/dörrar och portar K3	-81 000	-91 153	-81 000
Stomkomplettering förening K3	-109 000	-108 228	-94 000
Stomkomplettering medlem K3	-176 000	-175 759	-176 000
Stamledningar VA K3	-59 000	-58 587	-59 000
Värmesystem K3	-100 000	-99 308	-77 000
Luftbehandlingssystem K3	-6 000	-5 865	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-100 000	-102 171	-100 000
Sekundärbyggnader K3	-12 000	-11 717	-12 000
Inventarier	-89 000	-88 841	-89 000
	-1 189 000	-1 205 407	-1 145 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 598 000	-5 227 182	-4 063 000
RÖRELSERESULTAT	1 623 000	1 061 954	1 999 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	453	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	71	0
Låneräntor	-505 000	-506 258	-573 000
	-505 000	-505 734	-573 000
RESULTAT	1 118 000	556 220	1 426 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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