



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kvarnskogen



# 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen

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 2015 och 2035.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1989-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Murkelvägens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gata, gatubelysning, Comhem's bredband och TV-nät.

#### Styrelsen

Tor Brevigh	Ordförande
Ulf Sören Belin	Ledamot
Dorota Lubinska	Ledamot
Hanna Angelica Amanda Verneresson	Ledamot
Göran Alvfeldt	Suppleant
Jan Bertil Kullberg	Suppleant
Ann Kristin Åsell	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzell Revision
Berndt Tommy Gidebrant	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Catharina Lübeck	Sammanställande
Josef Pigall	
Agneta Sjödin	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LEKTIONEN 4	1996	Sollentuna
LEKTIONEN 5	1996	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus.

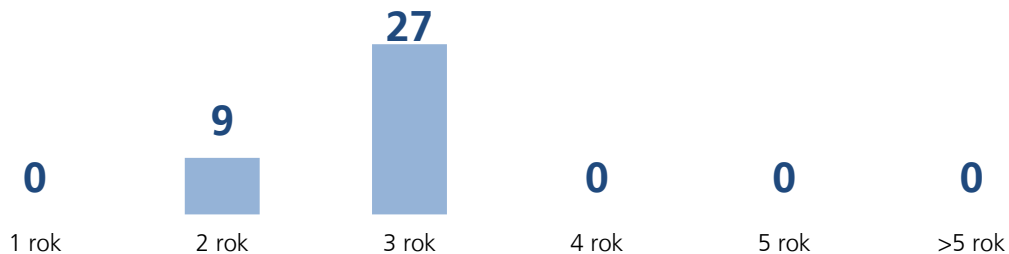
Fastigheternas värdeår är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 845 m<sup>2</sup>, varav 2 845 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Övrigt

### Kommentar

Styrelselokal  
Tio förråd och åtta parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar i föreningen, två tvättstugor, två soprum, två cykelrum, ett förråd och en hobbylokal.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2021	Vid radonmätningen fick en lägenhet för höga radonvärden. En radonfläkt monterades i kulverten under B-huset. Ny radonmätning pågår.
Balkonger	2021	Undersidan av fyra balkonger mögelsanerades och målades.
Tvättmaskiner	2021	Ny tvättmaskin installerades i A- respektive B-husets tvättstuga.
OVK-besiktning	2021	I samband med OVK-besiktningen rengjordes ventilationskanaler
Översyn av vindsutrymmen	2021	Mögelsanering, vindsutrymme vid utsatta ställen
Brandväggar	2021	Brandväggarna på vindarna är åtgärdade för att klara brandkraven.
Köksavlopp	2021	Rensning av avloppsrör
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2022	Kontroll och översyn av värmesystemet
Golv i soprum	2022	Ytskikt åtgärdas i soprummen

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

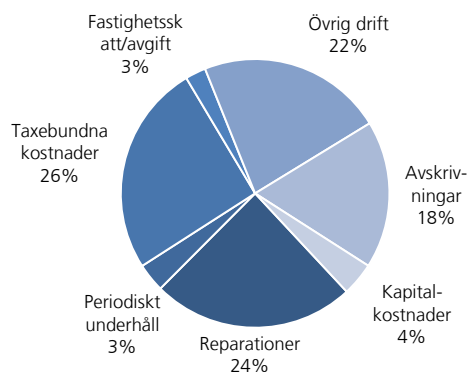
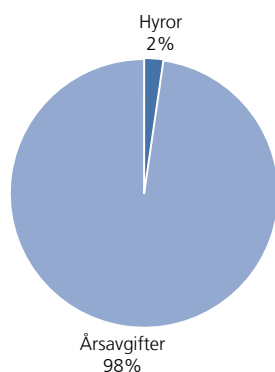
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Tv-nät	ComHem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Enenrots Trädgård & Fastighetservice AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 746 141</b>	<b>1 984 878</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 754 868	1 756 568
Finansiella intäkter	3 614	3 883
Ökning av kortfristiga skulder	130 129	6 587
	<b>1 888 611</b>	<b>1 767 038</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 611 861	1 743 830
Finansiella kostnader	83 266	111 945
Minskning av långfristiga skulder	180 000	150 000
	<b>1 875 127</b>	<b>2 005 775</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 759 626</b>	<b>1 746 141</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>13 485</b>	<b>-238 737</b>

\*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

Under året har mögelsaneringen och brandskyddsåtgärderna på vindarna färdigställt. Sollentuna kommun godkände att OVK-besiktningen utfördes under juni månad istället för under mars månad på grund av pandemin. Samtidigt med OVK-besiktningen rensades samtliga ventilationskanaler. I samband med vinterns radonmätning fick en lägenhet för höga radonvärden så en radonfläkt monterades i B-husets kulvert. Radonmätningens resultat efter åtgärd är inte klart.

På grund av pandemin genomfördes stämman som en poströstningsstämma denna gång men både vår och höststädningen genomfördes som vanligt med stor uppslutning.

Under hösten gjordes en enkätundersökning om det fanns något intresse för installation av laddboxar för elbilar och laddhybrider. Intresset är dock lågt bland medlemmarna för närvarande.

Före jul installerades en ny tvättmaskin i både A-huset och B-husets tvättstugor.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	603	603	603	603
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 480	3 543	3 596	3 659
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	16	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	103	122	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	31	27	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	39	45	39
Soliditet (%)	53	53	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-303	-461	32	-480
Nettoomsättning (tkr)	1 755	1 757	1 759	1 756

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 845 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 612 416	0	0	7 612 416
Fond för yttre underhåll	4 226 794	300 000	-649 399	4 576 193
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 839 210</b>	<b>300 000</b>	<b>-649 399</b>	<b>12 188 609</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-104 498	-300 000	188 213	7 289
Årets resultat	-302 507	-302 507	461 186	-461 186
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-407 005</b>	<b>-602 507</b>	<b>649 399</b>	<b>-453 897</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 432 205</b>	<b>-302 507</b>	<b>0</b>	<b>11 734 712</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-302 507
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	195 501
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-300 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-407 006</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>70 309</u>
<b>-336 697</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 754 808	1 756 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 754 868</b>	<b>1 756 568</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 394 955	-1 545 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 397	-125 325
Personalkostnader	Not 6	-72 508	-73 333
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 862	-365 862
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 977 723</b>	<b>-2 109 692</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-222 855</b>	<b>-353 124</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 614	3 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 266	-111 945
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 652</b>	<b>-108 062</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-302 507</b>	<b>-461 186</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-302 507</b>	<b>-461 186</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	19 871 878	20 237 740
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 871 878</b>	<b>20 237 740</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 874 678</b>	<b>20 240 540</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	572 962	404 548
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>572 962</b>	<b>404 548</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 189 334	1 344 263
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 189 334</b>	<b>1 344 263</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 762 296</b>	<b>1 748 811</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 636 973</b>	<b>21 989 351</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 612 416	7 612 416
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 226 794	4 576 193
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 839 210</b>	<b>12 188 609</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-104 498	7 289
Årets resultat		-302 507	-461 186
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-407 005</b>	<b>-453 897</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 432 205</b>	<b>11 734 712</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 425 000	5 104 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 425 000</b>	<b>5 104 150</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 475 000	4 975 850
Leverantörsskulder		123 553	7 824
Skatteskulder		2 980	1 900
Övriga skulder		30 186	24 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	148 049	140 448
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 779 768</b>	<b>5 150 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 636 973</b>	<b>21 989 351</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	67	67

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	1 714 662	1 714 662
Hyror parkering	12 000	10 200
Hyror förråd	28 200	31 700
Öresutjämning	-54	-54
	<b>1 754 808</b>	<b>1 756 508</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Övriga intäkter	60	60
	<b>60</b>	<b>60</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	15 996
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	29 004
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 376	6 563
	Snöröjning/sandning	26 524	6 533
	Städning entreprenad	70 500	44 610
	Städning enligt beställning	1 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 250	0
	Myndighetstillsyn	580	26 060
	Gemensamma utrymmen	6 031	615
	Sophantering	2 038	0
	Gård	5 260	2 574
	Förbrukningsmateriel	1 430	9 014
	Brandskydd	0	14 590
	Fordon	0	600
		<b>129 989</b>	<b>156 159</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	346 693	0
	Tvättstuga	101 112	8 881
	VVS	19 016	7 150
	Värmeanläggning/undercentral	0	62 441
	Elinstallationer	0	1 000
	Fasad	21 875	0
	Balkonger/altaner	14 650	0
	Mark/gård/utemiljö	0	263
		<b>503 346</b>	<b>79 735</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	434 899
	Tvättstuga	1 434	0
	VVS	0	24 500
	Ventilation	68 875	0
	Fönster	0	190 000
		<b>70 309</b>	<b>649 399</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 021	44 928
	Värme	337 357	293 813
	Vatten	81 982	88 915
	Sophämtning/renhållning	52 149	56 791
	Grovsopor	10 338	11 919
		<b>525 847</b>	<b>496 366</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	60 042	58 768
	Samfällighetsavgift	17 427	18 567
	Kabel-TV	30 464	29 947
	Bredband	5 008	4 788
		<b>112 941</b>	<b>112 070</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>52 524</b>	<b>51 444</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 394 955</b>	<b>1 545 172</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	938	612
	Tele- och datakommunikation	1 508	1 262
	Juridiska åtgärder	9 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	16 000
	Föreningskostnader	1 463	8 368
	Styrelseomkostnader	5 164	240
	Fritids- och trivselkostnader	5 220	3 143
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	81 772	80 028
	Administration	8 534	4 246
	Konsultarvode	6 594	0
	Tidningar facklitteratur	1 726	1 196
	Föreningsavgifter	189	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 230
		<b>144 397</b>	<b>125 325</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 460	58 970
	Kostnadsersättningar	0	940
	Sociala kostnader	12 048	13 423
		<b>72 508</b>	<b>73 333</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	365 862	365 862
		<b>365 862</b>	<b>365 862</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 019 810	29 019 810
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 019 810</b>	<b>29 019 810</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 782 070	-8 416 208
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 862	-365 862
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 147 932</b>	<b>-8 782 070</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 871 878</b>	<b>20 237 740</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 629 000	4 629 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 200 000	33 200 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		<b>51 600 000</b>	<b>51 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 600 000	51 600 000
		<b>51 600 000</b>	<b>51 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 314	37 314
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 314</b>	<b>37 314</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-37 314	-37 314
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 314</b>	<b>-37 314</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	10 351	10 351
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 351</b>	<b>10 351</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 351	-10 351
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 351</b>	<b>-10 351</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	2 670	2 670
	Klientmedel hos SBC	570 292	401 878
		<b>572 962</b>	<b>404 548</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	4 576 193	4 417 793
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-649 399	-141 600
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 226 794</b>	<b>4 576 193</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank 2751814357	1,020 %	1 485 000	1 545 000	2023-04-25
	Swedbank 2950496485	0,500 %	5 790 000	5 850 000	Rörligt
	Swedbank 2856361338	0,840 %	2 625 000	2 685 000	2022-08-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 900 000</b>	<b>10 080 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 475 000	-4 975 850	
			<b>1 425 000</b>	<b>5 104 150</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 600 000 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.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	1 815	2 116
	Avgifter och hyror	146 234	138 332
		<b>148 049</b>	<b>140 448</b>



**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Värmesystemet har fungerat dåligt under vintern och behöver en översyn för att konstatera vad som behöver åtgärdas.

Golvens ytskikt i soprummen är slitna och behöver åtgärdas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sollentuna den 27 / 3 2022



Tor Brevigh  
Ordförande



Ulf Sören Belin  
Ledamot



Dorota Lubinska  
Ledamot



Hanna Angelica Amanda Vernersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2022



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Berndt Tommy Gidebrant  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen, org.nr 716444-6473

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 Kvarnskögen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

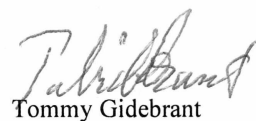
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2022-08-28

  
Per Engzell

Auktoriserad revisor

  
Tommy Gidebrant

Revisor

# 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](http://www.sbc.se)