



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 gata, gatubelysning, bredband och TV-nät.

#### Styrelsen

Tor Brevigh	Ordförande
Ulf Sören Belin	Ledamot
Dorota Lubinska	Ledamot
Angelica Vernersson	Ledamot

John Åke Martin Renman                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzell Revision
Berndt Tommy Gidebrant	Ordinarie Intern	
Ann Kristin Åsell	Suppleant Intern	

### Valberedning

Catharina Lübeck  
Agneta Sjödin

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

### 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.

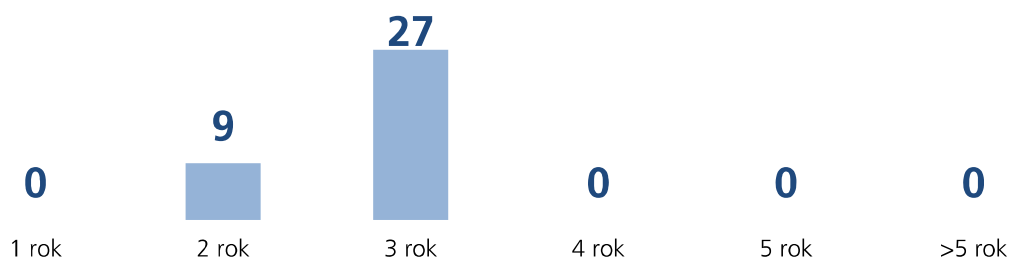
Fastigheternas värdeår är 1996.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Gallring av träd i föreningens skog	2022	
Injustering av golvvärme i samtliga lägenheter	2022	
Byte av värmeväxlare och kringutrustning i undercentralen	2022	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2023	Åtgärda putsskador
Yttertak	2023	Tvättning och behandling
Entrédörrar	2023	Målning
Soprum	2025	Ytskikt

### 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
Undercentral	MR-rör

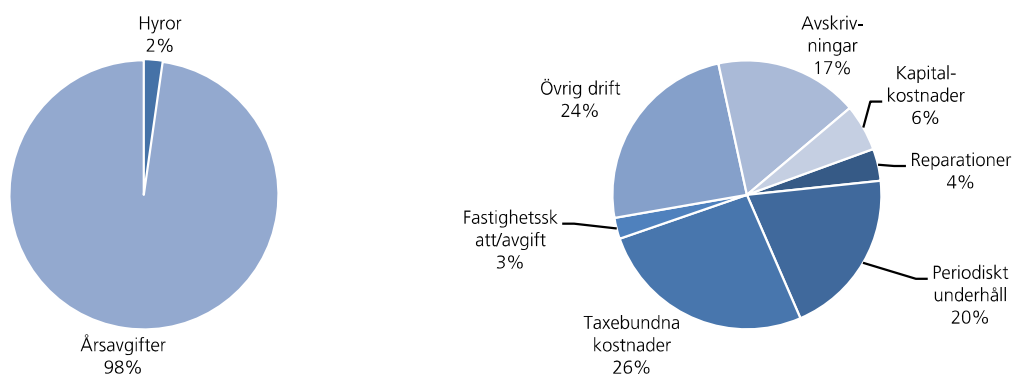
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 3,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 759 626</b>	<b>1 746 141</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 758 415	1 754 868
Finansiella intäkter	7 083	3 614
Ökning av kortfristiga skulder	0	130 129
	<b>1 765 498</b>	<b>1 888 611</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 644 390	1 611 861
Finansiella kostnader	118 867	83 266
Ökning av kortfristiga fordringar	4 117	0
Minskning av långfristiga skulder	165 000	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	80 404	0
	<b>2 012 778</b>	<b>1 875 127</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 512 346</b>	<b>1 759 626</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-247 280</b>	<b>13 485</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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har all sekundär värmeutrustning i undercentralen ersatts med en ny utrustning. I samtliga lägenheter har golvärmen injusterats,

Föreningens vår och höststädning utfördes som vanligt med stor uppslutning. I samband med höststädningen utfördes en gallring av träd i föreningens skog.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	603	603	603	603
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 422	3 480	3 543	3 596
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	15	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	119	103	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	29	31	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	42	29	39	45
Soliditet (%)	53	53	53	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-364	-303	-461	32
Nettoomsättning (tkr)	1 757	1 755	1 757	1 759

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	4 456 485	300 000	-70 309	4 226 794
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 068 901</b>	<b>300 000</b>	<b>-70 309</b>	<b>11 839 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-636 696	-300 000	-232 198	-104 498
Årets resultat	-363 621	-363 621	302 507	-302 507
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 000 317</b>	<b>-663 621</b>	<b>70 309</b>	<b>-407 005</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 068 584</b>	<b>-363 621</b>	<b>0</b>	<b>11 432 205</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-363 621
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-336 697
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 000 318</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

430 476
<b>-569 842</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 757 031	1 754 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 384	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 758 415</b>	<b>1 754 868</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 438 881	-1 394 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 435	-144 397
Personalkostnader	Not 6	-73 074	-72 508
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 862	-365 862
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 010 252</b>	<b>-1 977 723</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-251 837</b>	<b>-222 855</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 083	3 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 867	-83 266
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 783</b>	<b>-79 652</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-363 621</b>	<b>-302 507</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-363 621</b>	<b>-302 507</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	19 506 016	19 871 878
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 506 016</b>	<b>19 871 878</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>19 508 816</b>	<b>19 874 678</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 112	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	208 587	572 962
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 699</b>	<b>572 962</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 306 434	1 189 334
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 306 434</b>	<b>1 189 334</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 519 133</b>	<b>1 762 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 027 948</b>	<b>21 636 973</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 612 416	7 612 416
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 456 485	4 226 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 068 901</b>	<b>11 839 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-636 696	-104 498
Årets resultat		-363 621	-302 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 000 317</b>	<b>-407 005</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 068 584</b>	<b>11 432 205</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	1 425 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 425 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 735 000	8 475 000
Leverantörsskulder		38 278	123 553
Skatteskulder		5 140	2 980
Övriga skulder		25 429	30 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	155 517	148 049
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 959 364</b>	<b>8 779 768</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 027 948</b>	<b>21 636 973</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.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 714 662	1 714 662
Hyror parkering	10 600	12 000
Hyror förråd	28 200	28 200
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämnning	-54	-54
	<b>1 757 031</b>	<b>1 754 808</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 384	60
	<b>1 384</b>	<b>60</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	1 863	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	26 480	0
	Fastighetskötsel gård beställning	43 400	14 376
	Snöröjning/sandning	15 835	26 524
	Städning entreprenad	46 134	70 500
	Städning enligt beställning	0	1 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 250
	Myndighetstillsyn	4 108	580
	Gemensamma utrymmen	3 600	6 031
	Sophantering	4 925	2 038
	Gård	1 266	5 260
	Serviceavtal	27 264	0
	Förbrukningsmateriel	4 329	1 430
		<b>179 204</b>	<b>129 989</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	346 693
	Tvättstuga	3 163	101 112
	Sophantering/återvinning	2 478	0
	Lås	2 438	0
	VVS	30 390	19 016
	Värmeanläggning/undercentral	44 673	0
	Fasad	0	21 875
	Balkonger/altaner	0	14 650
		<b>83 142</b>	<b>503 346</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	99 976	0
	Tvättstuga	0	1 434
	Värmeanläggning	330 500	0
	Ventilation	0	68 875
		<b>430 476</b>	<b>70 309</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	48 234	44 021
	Värme	359 284	337 357
	Vatten	83 355	81 982
	Sophämtning/renhållning	58 513	52 149
	Grovsopor	7 620	10 338
		<b>557 006</b>	<b>525 847</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 245	60 042
	Samfällighetsavgift	32 621	17 427
	Kabel-TV	36 146	30 464
	Bredband	1 357	5 008
		<b>134 369</b>	<b>112 941</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>54 684</b>	<b>52 524</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 438 881</b>	<b>1 394 955</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	938
	Tele- och datakommunikation	1 558	1 508
	Juridiska åtgärder	0	9 875
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	16 125
	Föreningskostnader	2 347	1 463
	Styrelseomkostnader	1 671	5 164
	Fritids- och trivselkostnader	1 124	5 220
	Förvaltningsarvode	83 582	81 772
	Administration	8 159	8 534
	Korttidsinventarier	400	0
	Konsultarvode	10 000	6 594
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 726
	Föreningsavgifter	0	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		<b>132 435</b>	<b>144 397</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	61 150	60 460
	Sociala kostnader	11 924	12 048
		<b>73 074</b>	<b>72 508</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	365 862	365 862
		<b>365 862</b>	<b>365 862</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-9 147 932	-8 782 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 862	-365 862
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 513 794</b>	<b>-9 147 932</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 506 016</b>	<b>19 871 878</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 629 000	4 629 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	33 200 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	18 400 000
		<b>66 800 000</b>	<b>51 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 800 000	51 600 000
		<b>66 800 000</b>	<b>51 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto		2 675	2 670	
	Klientmedel hos SBC		205 349	570 292	
	Räntekonto hos SBC		562	0	
			<b>208 587</b>	<b>572 962</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början		4 226 794	4 576 193	
	Reservering enligt stadgar		300 000	300 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-70 309	-649 399	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>4 456 485</b>	<b>4 226 794</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	1,020 %	1 425 000	1 485 000	2023-04-25
	Swedbank	3,086 %	5 730 000	5 790 000	2023-03-28
	Swedbank	2,823 %	2 580 000	2 625 000	2023-02-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 735 000</b>	<b>9 900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 735 000	-8 475 000	
			<b>0</b>	<b>1 425 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 015 000 kr.

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

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	9 483	1 815
	Avgifter och hyror	146 034	146 234
		<b>155 517</b>	<b>148 049</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Under kommande år kommer endast mindre underhållsarbeten att utföras.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sollentuna den / 2023

Sollentuna 2023-04-26  


Tor Brevigh  
Ordförande

Sollentuna 2023-04-26



Ulf Sören Belin  
Ledamot

Sollentuna 2023-04-26



Dorota Lubinska  
Ledamot

Sollentuna 2023-04-26



Angelica Vernersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2023



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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 utfört 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. 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 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

*MR*

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 revisionssed 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 Kvarnskogen för år 2022 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 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. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2023-07-27



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Tommy Gidebrant  
Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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