

# Årsredovisning 2021

BRF KVARNHJULET

769625-4015



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KVARNHJULET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-13.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-01-19.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen är innehavare av tomträtten till Europén 1 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. 31/12 2021. Ny tomträttsavgäld är från 1/1 2022 t.o.m. 31/12 2025, de får ner till 923 300 kr per år.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i 14 våningar med totalt 176 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 13 447 kvm och en lokal med en total lokalarea om ca 829 kvm. Föreningen disponerar över 156 parkeringsplatser för bil, 83 i garage och 57 utomhusplatser och 10 st utomhus laddplatser för Elbilar samt 6 gästplatser. För MC finns 7 platser i garage.

#### Lägenhetsfördelning

61 st	2 rum och kök
75 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.



Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid
Bromma Stadsdelsnämnd	2034-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har 2015 erhållit 4 617 566 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

#### Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring

#### Styrelsens sammansättning

Päivi Palosaari	Ordförande
Jan Ekwurtzel	Ledamot
Lena Lindgren	Ledamot
Per Olof Lindkvist	Ledamot
Susanne Brännström	Ledamot
Sara Gregorius Gillard	Suppleant
Anders Fransson	Suppleant
Jenny Heptinstall	Suppleant
Klas Kempe	Suppleant

#### Valberedning

Anders Rudin (sammanställande)  
Hans Sahlén  
Namdan Mahimkar  
Nathalie Böwer.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Ordinarie revisor

Marcus Petersson

Auktoriserad revisor

Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisorsuppleant

Emine Hamurcu

Auktoriserad revisor

Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-01. Styrelsen har under året haft tio (sju) protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2022 Ytskikts underhåll i källarplan

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning, inkl fastighetsskötsel och fastighetsjour

Teknikförvaltning i Stockholm AB

Källsortering

PreZero Recycling AB

Markskötsel

Lövhagen Mark och Trädgård

Städning

Städpoolen i Stockholm AB

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB

Förvaltning av föreningens parkeringsplatser

Aimo Park Sweden AB

Internet och Tv

Bahnhof AB

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

### *Väsentliga servitut*

I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende gång- och cykelväg som belastar tomträten.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna

Kompletterande information om föreningen finns på Brf Kvarnhjulets hemsida [www.brfkvarnhjulet.se](http://www.brfkvarnhjulet.se)

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Enligt ekonomiska planen ska amortering göras med 988 000 kr per år, utöver detta så har man fortsatt med extra amorteringen som på 2 992 000 kronor per år. I samband med omläggning av ett lån under 2021 så gjordes ytterligare en extraamortering på 1 000 000 kr. Totalt under 2021 så har lånen amorterats med 4 980 000 kr. I Not 10 så framgår villkoren på föreningens fastighetslån.

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Resultatet för år 2021 är sämre än resultatet för år 2020, förändringen beror bland annat på att föreningen har haft högre reparationskostnader jämfört med föregående år. Även fjärrvärmens och elkostnaderna har varit högre i år.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Under året har 17 (23) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 273 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 274 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2021 = 4 760 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 108 138	13 138 549	13 335 352	13 039 419
Resultat efter fin. poster	-871 412	-594 113	-381 983	-949 468
Soliditet, %	73	73	72	72
Yttre fond	1 903 467	1 546 567	1 189 667	832 767
Taxeringsvärde	306 190 000	306 190 000	306 190 000	278 860 000
Bostadsyta, kvm	13 447	13 447	13 447	13 447
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	657	657	657	656
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 796	12 166	12 462	12 833
Genomsnittlig skuldränta, %	1,55	1,65	1,78	1,91
Belåningsgrad, %	26,47	27,07	27,48	28,06

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	239 435 000	-	-	239 435 000
Upplåtelseavgifter	206 770 000	-	-	206 770 000
Fond, yttre underhåll	1 546 567	-	356 900	1 903 467
Balanserat resultat	-4 011 439	-594 113	-356 900	-4 962 452
Årets resultat	-594 113	594 113	-871 412	-871 412
<b>Eget kapital</b>	<b>443 146 015</b>	<b>0</b>	<b>-871 412</b>	<b>442 274 603</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 962 452
Årets resultat	-871 412
Totalt	<u><u>-5 833 864</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	356 900
Balanseras i ny räkning	-6 190 764
	<u><u>-5 833 864</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		13 108 138	13 137 766
Rörelseintäkter		11 710	783
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 119 848</b>	<b>13 138 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-5 676 115	-5 209 150
Övriga externa kostnader	7	-299 921	-274 881
Personalkostnader	8	-183 094	-188 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 330 468	-5 319 977
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 489 598</b>	<b>-10 992 125</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 630 250</b>	<b>2 146 424</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 501 662	-2 740 537
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 501 662</b>	<b>-2 740 537</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-871 412</b>	<b>-594 113</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-871 412</b>	<b>-594 113</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	599 163 905	604 431 281
Markanläggningar	10	2 287	9 048
Maskiner och inventarier	11	561 721	117 825
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>599 727 913</b>	<b>604 558 154</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>599 727 913</b>	<b>604 558 154</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 642	830 727
Övriga fordringar		103 261	2 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	574 339	536 897
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>728 242</b>	<b>1 370 539</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 795 561	3 796 218
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 795 561</b>	<b>3 796 218</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 523 803</b>	<b>5 166 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>604 251 716</b>	<b>609 724 911</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		446 205 000	446 205 000
Fond för yttre underhåll		1 903 467	1 546 567
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>448 108 467</b>	<b>447 751 567</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-4 962 452	-4 011 439
Årets resultat		-871 412	-594 113
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 833 864</b>	<b>-4 605 552</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>442 274 603</b>	<b>443 146 015</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	13	123 162 000	128 096 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>123 162 000</b>	<b>128 096 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	13	35 458 000	35 504 000
Leverantörsskulder		833 532	226 656
Skatteskulder		9 075	276 458
Övriga kortfristiga skulder	14	547 923	537 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 966 583	1 937 907
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 815 113</b>	<b>38 482 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>604 251 716</b>	<b>609 724 911</b>



# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 796 218</b>	<b>3 975 476</b>
Resultat efter finansiella poster	-871 412	-594 113
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 330 468	5 319 977
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>4 459 056</b>	<b>4 725 864</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	642 297	-831 510
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	378 217	-93 612
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>5 479 570</b>	<b>3 800 742</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-500 227	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-500 227</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 980 000	-3 980 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-4 980 000</b>	<b>-3 980 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-657</b>	<b>-179 258</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 795 561</b>	<b>3 796 218</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Kvarnhjulet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Markanläggningar	5 år
Maskiner och inventarier	10 år
Installationer	3-10 år

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2015. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Försäkringsersättningar	11 713	0
Hysesintäkter, lokaler	2 410 384	2 405 089
Hysesintäkter, p-platser	1 236 282	1 249 278
Intäkter, bredband	337 340	359 040
Intäkter, gästlägenhet	50 550	54 300
Intäkter, varmvattenförbrukning	176 803	229 352
Årsavgifter, bostäder	8 828 364	8 828 362
Övriga intäkter	70 640	13 127
Övriga årsavgifter	-2 228	0
<b>Summa</b>	<b>13 119 848</b>	<b>13 138 549</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	161 739	101 561
Fastighetsskötsel	111 864	110 208
Parkerings tjänster	140 237	129 767
Städning	180 640	172 458
Trädgårdsarbete	193 703	231 512
Övrigt	0	61 051
<b>Summa</b>	<b>788 183</b>	<b>806 558</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Försäkringsskador	35 100	0
Reparationer	751 995	538 488
Underhåll	0	2 959
<b>Summa</b>	<b>787 095</b>	<b>541 447</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	682 409	559 922
Sophämtning	175 151	118 303
Uppvärmning	879 651	735 711
Vatten	234 999	227 974
<b>Summa</b>	<b>1 972 210</b>	<b>1 641 911</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	139 266	132 542
Fastighetsskatt	241 900	241 900
Kabel-tv/Bredband	396 411	492 138
Tomträttsavgälder	1 321 300	1 321 300
Övrigt	29 751	31 354
<b>Summa</b>	<b>2 128 627</b>	<b>2 219 234</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	138 383	124 437
Förbrukningsmaterial	41 443	21 584
Konsultkostnader	0	18 732
Revisionsarvoden	40 000	35 329
Övriga förvaltningskostnader	80 095	74 800
<b>Summa</b>	<b>299 921</b>	<b>274 881</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	38 194	43 217
Styrelsearvoden	144 900	144 900
<b>Summa</b>	<b>183 094</b>	<b>188 117</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	632 085 000	632 085 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>632 085 000</u>	<u>632 085 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-27 653 719	-22 386 344
Årets avskrivning	-5 267 376	-5 267 375
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-32 921 095</u>	<u>-27 653 719</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>599 163 905</u></u>	<u><u>604 431 281</u></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	224 200 000	224 200 000
Taxeringsvärde mark	81 990 000	81 990 000
<b>Summa</b>	<b>306 190 000</b>	<b>306 190 000</b>

<b>Not 10, Markanläggningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	38 714	38 714
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>38 714</u>	<u>38 714</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-29 666	-21 924
Årets avskrivning	-6 761	-7 742
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-36 427</u>	<u>-29 666</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>2 287</u></u>	<u><u>9 048</u></u>

<b>Not 11, Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	256 982	256 982
Inköp	500 227	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>757 209</u>	<u>256 982</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-139 157	-94 297
Avskrivningar	-56 331	-44 860
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-195 488</u>	<u>-139 157</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>561 721</u></u>	<u><u>117 825</u></u>
<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	84 142	0
Förutbet försäkr premier	0	11 415
Förvaltning	32 082	31 422
Kabel-TV	32 351	33 061
Tomträtt	230 825	330 325
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 939	130 674
<b>Summa</b>	<b>574 339</b>	<b>536 897</b>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2023-01-30	1,04 %	31 274 000	32 070 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	2,49 %	32 274 000	33 070 000
Stadshypotek AB	2026-06-01	0,78 %	30 524 000	32 320 000
Stadshypotek AB	2024-06-01	0,85 %	32 274 000	33 070 000
Stadshypotek AB	2022-12-30	2,48 %	32 274 000	33 070 000
<b>Summa</b>			<b>158 620 000</b>	<b>163 600 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			35 458 000	35 504 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 14, Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till entreprenör	393 542	393 542
Övriga skulder	154 381	144 333
<b>Summa</b>	<b>547 923</b>	<b>537 875</b>

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 953	20 400
El	75 259	58 557
Förutbetalda avgifter/hyror	1 381 690	1 397 951
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	126 453	126 453
Uppvärmning	149 133	97 509
Utgiftsräntor	94 073	96 414
Vatten	69 287	67 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 735	73 313
<b>Summa</b>	<b>1 966 583</b>	<b>1 937 907</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	186 000 000	186 000 000
<b>Summa</b>	<b>186 000 000</b>	<b>186 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Päivi Palosaari  
Ordförande

---

Jan Ekwurtzel  
Ledamot

---

Lena Lindgren  
Ledamot

---

Per-Olof Lindkvist  
Ledamot

---

Susanne Brännström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-22 10:42:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PÄIVI PALOSAARI

Datum

Päivi Palosaari

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-22 12:23:25 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Ekwurtzel

Datum

Jan Ekwurtzel

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-25 12:55:24 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Maria Lindgren

Datum

Lena Lindgren

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-25 07:39:18 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER OLOF LINDKVIST

Datum

Per-Olof Lindkvist

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-24 18:14:09 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Marie L Nielsen  
Brännström

Datum

Susanne Brännström

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-25 13:21:11 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet, org.nr 769625-4015

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet 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 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 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.

### 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 Kvarnhjulet för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-25 13:22:15 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson  
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post