

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvarnhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas till 2021.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

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

##### Styrelsen

Cindy Beatrice Andersson	Ordförande
Elin Karin Matilda Gustafsson	Sekreterare
Lena Anna Margareta Mård	Kassör
Mats Hubinette	Fastighetsansvarig
Rafael Lipka	Fastighetsansvarig
Joseph Osta	Fastighetsansvarig

Jon Oscar Ingemar Wandel                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

##### Valberedning

Madeleine Blüchert	Sammanställande
Jenny Winslöf	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-07. Extra stämma för val av ny suppleant samt ändring av stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-09. Extra stämma för ändring av stadgarna..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormsta 1:52	2001	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.

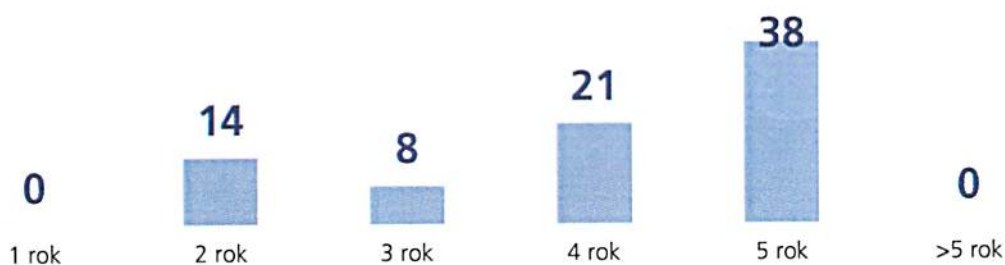
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 925 m<sup>2</sup>, varav 7 867 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 58 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Två tvättstugor

### Kommentar

Kan disponeras av medlemmarna

Kan disponeras av medlemmarna

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av stamventiler i bostäderna	2020	Jarla Rör
Byte av trappor	2020	Ask Bygg
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av altan/balkongdörrar	2021	Upphandling pågår
Renovering av fasader	2021	MFT

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Ekonomisk förvaltning

### Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

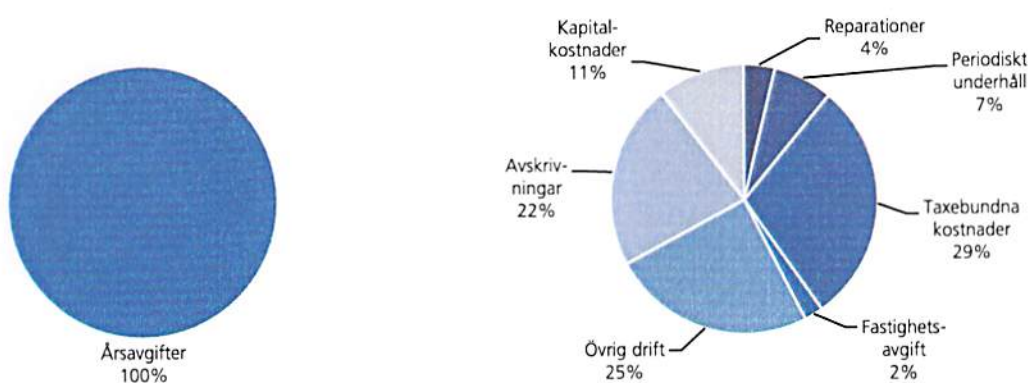
## Föreningens ekonomi

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

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 547 163</b>	<b>1 056 228</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 063 877	6 063 653
Finansiella intäkter	166	134
Ökning av kortfristiga skulder	53 267	0
	<b>6 117 310</b>	<b>6 063 787</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 480 491	3 052 940
Finansiella kostnader	546 357	631 466
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 418 853	367 173
Ökning av kortfristiga fordringar	7 228	74 312
Minskning av långfristiga skulder	600 000	1 440 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 962
	<b>6 052 929</b>	<b>5 572 853</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 611 544</b>	<b>1 547 163</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>64 382</b>	<b>490 935</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 1 429 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 2020 har balkongerna renoverats och bättre droppskydd installerats.

Samtliga trappor har även bytts ut.

En radonmätning har genomförts med godkända resultat för samtliga bostäder.

Dagvattenbrunnarna har spolats och dränerats. Avloppen i tvättstugan har även de spolats under 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	771	771	771	756
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 919	6 996	7 179	7 196
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	13	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	132	121	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	55	57	57
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	69	80	102	134
Soliditet (%)	10	9	7	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	879	1 232	-303	-354
Nettoomsättning (tkr)	6 063	6 063	6 063	5 944

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 867 m<sup>2</sup> bostäder och 58 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	80 000	0	0	80 000
Fond för yttre underhåll	4 625 433	720 296	-8 826	3 913 963
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 705 433</b>	<b>720 296</b>	<b>-8 826</b>	<b>3 993 963</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	765 827	-720 296	1 240 955	245 169
Årets resultat	878 575	878 575	-1 232 129	1 232 129
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 644 402</b>	<b>158 279</b>	<b>8 826</b>	<b>1 477 297</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 349 835</b>	<b>878 575</b>	<b>0</b>	<b>5 471 260</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	878 575
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 486 123
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-720 296
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 644 402</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	368 638
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 013 040</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 063 017	6 063 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	860	626
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 063 877</b>	<b>6 063 653</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 822 953	-2 606 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 608	-196 334
Personalkostnader	Not 6	-290 930	-250 458
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 158 620	-1 147 253
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 639 111</b>	<b>-4 200 192</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 424 766</b>	<b>1 863 461</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 357	-631 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-546 191</b>	<b>-631 332</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>878 575</b>	<b>1 232 129</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>878 575</b>	<b>1 232 129</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	59 773 926	59 253 813
Pågående byggnation	Not 9	0	171 040
Inventarier	Not 10	276 805	365 646
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 050 731</b>	<b>59 790 498</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>60 050 731</b>	<b>59 790 498</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 298	6 808
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 684 896	1 610 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 071	53 598
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 742 265</b>	<b>1 670 656</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 742 265</b>	<b>1 670 656</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 792 996</b>	<b>61 461 154</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 625 433	3 913 963
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 705 433</b>	<b>3 993 963</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		765 827	245 169
Årets resultat		878 575	1 232 129
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 644 402</b>	<b>1 477 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 349 835</b>	<b>5 471 260</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	28 070 000	53 594 348
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 070 000</b>	<b>53 594 348</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	26 364 348	1 440 000
Leverantörsskulder		180 799	263 783
Skatteskulder		2 757	0
Övriga skulder		12 906	9 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	812 351	682 553
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 373 161</b>	<b>2 395 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 792 996</b>	<b>61 461 154</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Inventarier	5 år	5 år
Stomme och grund	75 år	75 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar/portar	15-40 år	15-40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Värmesystem	15-50 år	15-50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 062 688	6 062 688
Öresutjämning	329	339
	<b>6 063 017</b>	<b>6 063 027</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	860	626
	<b>860</b>	<b>626</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	83 619	83 703
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	13 245
	Snöröjning/sandning	42 726	80 563
	Städning entreprenad	10 000	13 076
	Städning enligt beställning	5 000	5 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 250
	Myndighetstillsyn	612	37 089
	Gemensamma utrymmen	1 579	1 274
	Sophantering	4 625	0
	Serviceavtal	24 405	14 948
	Förbrukningsmateriel	57 328	11 358
		<b>229 894</b>	<b>288 506</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	350	0
	Tvättstuga	16 547	25 680
	Lås	19 025	320
	VVS	34 758	47 929
	Ventilation	4 865	0
	Elinstallationer	38 820	86 680
	Mark/gård/utemiljö	13 178	0
	Skador/klotter/skadegörelse	73 119	0
		<b>200 662</b>	<b>160 609</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	8 826
	VVS	11 801	0
	Fasad	147 300	0
	Balkonger/altaner	209 537	0
		<b>368 638</b>	<b>8 826</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	90 529	95 034
	Värme	800 897	1 047 407
	Vatten	452 943	438 770
	Sophämtning/renhållning	150 122	138 578
	Grovsopor	15 428	20 001
		<b>1 509 919</b>	<b>1 739 790</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	282 028	213 570
	Kabel-TV	84 763	83 310
	Bredband	31 300	0
		<b>398 091</b>	<b>296 880</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>115 749</b>	<b>111 537</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 822 953</b>	<b>2 606 147</b>

*M*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 531	0
	Tele- och datakommunikation	649	0
	Juridiska åtgärder	4 500	0
	Inkassering avgift/hyra	3 150	1 700
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	19 875	19 500
	Föreningskostnader	20 805	927
	Styrelseomkostnader	601	1 918
	Fritids- och trivselkostnader	3 967	2 860
	Förvaltningsarvode	85 328	84 010
	Administration	15 774	12 008
	Korttidsinventarier	5 646	13 816
	Konsultarvode	197 661	52 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	6 970
		<b>366 608</b>	<b>196 334</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	221 400	190 600
	Sociala kostnader	69 530	59 858
		<b>290 930</b>	<b>250 458</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	323 954	323 954
	Yttertak K3	58 587	58 587
	Fasader/balkonger K3	73 233	73 233
	Fönster/dörrar och portar K3	80 556	81 936
	Stomkomplettering förening K3	102 191	93 738
	Stomkomplettering medlem K3	175 759	175 759
	Stamledningar VA K3	58 587	58 587
	Värmesystem K3	79 897	79 489
	Luftbehandlingssystem K3	5 701	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	99 597	99 597
	Sekundärbyggnader K3	11 717	11 717
	Inventarier	88 841	90 655
		<b>1 158 620</b>	<b>1 147 253</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	71 370 532	71 186 495
	Nyanskaffningar	1 589 893	184 037
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 960 425</b>	<b>71 370 532</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 116 719	-11 060 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 069 779	-1 056 597
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 186 499</b>	<b>-12 116 718</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 773 926</b>	<b>59 253 813</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 600 000	12 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		<b>114 000 000</b>	<b>114 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
		<b>114 000 000</b>	<b>114 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	171 040
		<b>0</b>	<b>171 040</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	957 458	945 362
	Nyanskaffningar	0	12 096
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>957 458</b>	<b>957 458</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-591 812	-501 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-88 841	-90 655
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-680 653</b>	<b>-591 812</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>276 805</b>	<b>365 646</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	73 352	61 632
	Skattefordran	0	1 455
	Klientmedel hos SBC	1 611 544	1 547 163
		<b>1 684 896</b>	<b>1 610 250</b>

*M*

**Not 12** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	23 846	19 722
Kabel-TV	28 225	28 269
Serviceavtal	0	4 983
Övriga intäkter	0	625
	<b>52 071</b>	<b>53 599</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	3 913 963	5 095 784
Reservering enligt stadgar	720 296	684 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-8 826	-1 865 821
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 625 433</b>	<b>3 913 963</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,660 %	18 070 000	0	2024-06-01
Handelsbanken	0,650 %	6 664 348	7 404 348	2021-03-30
Handelsbanken	1,270 %	9 100 000	9 100 000	2021-09-30
Swedbank	0,000 %	0	10 000 000	Löst
Swedbank	0,000 %	0	7 730 000	Löst
Handelsbanken	1,450 %	10 000 000	10 000 000	2022-03-01
Handelsbanken	1,180 %	10 600 000	10 800 000	2021-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 434 348</b>	<b>55 034 348</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 364 348	-1 440 000	
		<b>28 070 000</b>	<b>53 594 348</b>	

Årlig amortering enligt plan är 700 000. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 734 348 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	96 474 000	96 474 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	8 237	6 944
	Värme	118 374	125 987
	Arvoden	18 000	15 000
	Sociala avgifter	5 652	4 713
	Ränta	55 437	25 169
	Avgifter och hyror	594 850	487 475
	Tvättstuga	0	17 055
	Förbrukningsmateriel	0	113
	Fritids- och trivselkostnader	0	97
	VVS Underhåll	11 801	0
		<b>812 351</b>	<b>682 553</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En injustering av värmen påbörjades 2020 och kommer att avslutas under början av 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VALLENTUNA den 19 / 3 2021



Cindy Beatrice Andersson  
Ordförande



Elin Karin Matilda Gustafsson  
Sekreterare



Lena Anna Margareta Mård  
Kassör



Mats Hubinette  
Fastighetsansvarig

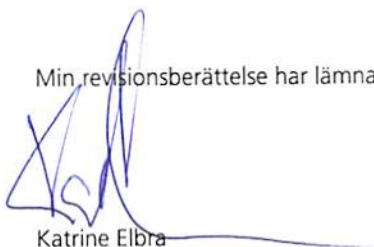


Rafael Lipka  
Fastighetsansvarig



Joseph Osta  
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021



Katrine Elbra  
Auktoriserad revisor  
KPMG

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kvarnhöjden, org. nr 769606-9694

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kvarnhöjden för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 Bostadsrättsförening Kvarnhöjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Solna den 4 maj 2021

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor