

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF KVARNBACKEN*

*2022*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KVARNBACKEN

Tid: Tisdagen den 18 april 2023, kl. 19:00

Lokal: Friskis & Sveltis, Järfällavägen 106

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter.
15. Val av revisorer och suppleant.  
  
*PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening.*
16. Val av valberedning.
17. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Kvarnbacken**  
**Org nr 769628-6025**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Brf Kvarnbacken får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2022 t.o.m. 31 december 2022, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Jakobsberg 2:2731 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 293 m<sup>2</sup> och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 242 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 45 parkeringsplatser i gemensamhetsgarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars lägenheter.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är i delaktig i gemensamhetsanläggningen Järfälla Jakobsberg GA:46, tillsammans med andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage och förvaltas genom Norra garaget Söderdalen Samfällighetsförening.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup> /platser	Löptid t.o.m.
Lötsjö Trafikskola	trafikskola	ja	69	2023-12-31
Jet Pizzeria AB	restaurang	ja	106	2023-10-30
Sushi BKT Järfälla AB	restaurang	ja	67	2023-05-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2016 erhållit 1 346 094 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

### *Fastighetens underhållsbehov*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 80 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) var 682 kr/m<sup>2</sup>. Bostadsrättstillägg ingår i avgiften

### *Föreningens skattemässiga status*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

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. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har fr.o.m 2018-07-01 avtal med HSB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, snöröjning.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Fr.o.m. 1 januari 2018 har föreningen avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### ***Föreningens ekonomi***

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 866 636 kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Under året har sex (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att inga (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Under 2022 sattes 2 av föreningens lån (ca 20 miljoner kronor) om och med ökade räntekostnader tog styrelsen beslutet att höja månadsavgifterna med 9,5% för att täcka lånekostnaderna.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 108 (106).

### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 3 maj 2022 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lena Anglestål	Ordförande	2024
Sofia Nilsson	Ledamot	2023
Josefine Bäckman	Ledamot	2024
Raul Rodas	Ledamot	2024
Roger Viberg	Ledamot	2023
Kjerstin Palm	Ledamot	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande efter stämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### *Revisorer och suppleanter*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### *Valberedning*

Love Ekstam Ljusegren

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2017.

## Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	5 112 982	4 871 977	4 891 304	4 947 880
Resultat efter finansiella poster	kr	229 384	33 784	630 140	389 268
Soliditet	%	73	72	72	71
Likviditet	%	139	107	100	97
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	646	646	646	646
Skuldsättning per kvm	kr	7 674	7 798	7 965	8 227
Energikostnad per kvm	kr	151	169	117	140
Räntekänslighet	%	15,7	15,9	16,2	16,8
Sparande per kvm	kr	244	210	280	252
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 602	1 532	1 402	1 506

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				<u>Årets resultat</u>
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	
Belopp vid årets ingång	80 640 000	59 985 000	759 842	3 047 990	33 784
Disposition av föregående års resultat			49 620	-15 836	-33 784
Årets resultat					<u>229 384</u>
Belopp vid årets utgång	80 640 000	59 985 000	809 462	3 032 154	229 384

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 032 154
Årets resultat	<u>229 384</u>

Totalt 3 261 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	423 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-168 035
Balanseras i ny räkning	<u>3 006 573</u>

Totalt 3 261 538

### *Föreningens ekonomiska ställning*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 112 982	4 871 977
Övriga rörelseintäkter		9 468	5 540
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 122 450</b>	<b>4 877 517</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 553 777	-2 485 566
Periodiskt underhåll	4	-168 035	-116 401
Övriga externa kostnader	5	-219 837	-206 584
Personalkostnader	6	-102 378	-101 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 304 958	-1 312 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 348 985</b>	<b>-4 222 750</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>773 465</b>	<b>654 767</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 662	7 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 743	-628 670
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-544 081</b>	<b>-620 983</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>229 384</b>	<b>33 784</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>229 384</b>	<b>33 784</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		229 384	33 784
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		168 035	116 401
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-423 000	-166 020
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-25 581</b>	<b>-15 835</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	196 577 179	197 882 137
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>196 577 179</u>	<u>197 882 137</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>196 577 179</b>	<b>197 882 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		204 962	116 582
Övriga fordringar	9	2 427 344	1 837 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 959	161 536
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 873 265</u>	<u>2 115 635</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 873 265</b>	<b>2 115 635</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>199 450 444</b>	<b>199 997 772</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 625 000	140 625 000
Fond för yttre underhåll		809 462	759 842
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>141 434 462</u>	<u>141 384 842</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 032 154	3 047 990
Årets resultat		229 384	33 784
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 261 538</u>	<u>3 081 774</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 696 000</b>	<b>144 466 616</b>
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	42 266 856	34 514 392
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 266 856</b>	<b>34 514 392</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	11 279 336	19 898 436
Leverantörsskulder		197 144	189 505
Skatteskulder		36 932	9 912
Övriga skulder	11	132 170	124 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		842 006	794 379
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 487 588</b>	<b>21 016 764</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>199 450 444</b>	<b>199 997 772</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	229 384	33 784
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 304 958	1 312 458
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 534 342</b>	<b>1 346 242</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-177 007	-8 237
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	89 924	-34 263
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 447 259</b>	<b>1 303 742</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materialle anläggningstillgångar	0	-51 250
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-51 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-866 636	-1 166 636
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-866 636</b>	<b>-1 166 636</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>580 623</b>	<b>85 856</b>
Likvida medel vid årets början	1 837 457	1 751 601
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 418 080</b>	<b>1 837 457</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Anläggningstillgångar

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bokslutet 2015 fördelades föreningens anskaffningsvärde utifrån beräknat taxeringsvärde. Föreningens byggnad har därefter åsatts värdeår 2015 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde 2016. Då det nya taxeringsvärdet inte väsentligt avviker från det beräknade har fördelningen av anskaffningsvärdet och avskrivningsplanen inte justerats.

### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Gallergrind	5 år
Sandlåda	10 år
Plattsättning	15 år

## Övrigt

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2      Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 421 128	3 421 128
Hyror lokaler	495 876	482 736
Hyror parkering	427 200	441 600
Vattenavgifter	214 996	98 042
Elavgifter	290 094	194 834
Övriga hyresintäkter	50 050	85 800
Telefoni, bredband, TV	190 080	190 080
Övriga hyrestillägg	40 908	30 624
<b>Brutto</b>	<b>5 130 332</b>	<b>4 944 844</b>
Hysesförluster vakanser parkering	-1 600	-14 666
Övriga vakanser hyresförluster	-15 750	-58 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>5 112 982</u></b>	<b><u>4 871 978</u></b>

**Not 3      Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	546 882	492 815
Reparationer, löpande underhåll	255 736	222 193
Elavgifter	443 541	395 811
Uppvärmning	450 606	566 704
Vatten och avlopp	160 385	216 209
Renhållning	165 497	144 628
Försäkringar	100 975	98 094
Avgift till gemensamhetsanläggning	139 128	73 333
IT-kommunikation & TV	184 914	183 560
Övriga fastighetskostnader	31 474	54 820
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 640	37 400
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 553 778</u></b>	<b><u>2 485 567</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Stamspolning	54 830	0
OVK med tillhörande insatser	113 206	0
Filterbyte	0	65 150
Plattsättning gång	0	51 250
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>168 036</u></b>	<b><u>116 400</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	27 381
Förbrukningsinventarier	199	629
Kontorsmaterial	3 002	2 898
Porto	0	600
Indrivning	1 313	0
Revision	16 465	15 273
Föreningsmöten	11 226	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	81 482	77 403
Övriga förvaltningskostnader	19 987	2 128
Konsultarvoden	17 090	35 795
Övriga externa tjänster	69 072	44 478
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>219 836</u></b>	<b><u>206 585</u></b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	80 000	80 000
Sociala kostnader	22 378	21 741
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>102 378</u></b>	<b><u>101 741</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 940	7 490
Övriga ränteintäkter	721	197
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>6 661</u></b>	<b><u>7 687</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	155 540 448	155 489 198
Inköp/Aktiveringar	0	51 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 540 448	155 540 448
Årets avskrivningar	-1 304 958	-1 304 958
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 787 363	-6 482 405
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 092 321	-7 787 363
Utgående planenligt värde	<u>146 448 127</u>	<u>147 753 085</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 129 052	50 129 052
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	50 129 052	50 129 052
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>196 577 179</u></b>	<b><u>197 882 137</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	106 000 000	78 222 000
Taxeringsvärde mark	25 464 000	18 918 000
	<hr/>	<hr/>
	131 464 000	97 140 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	124 000 000	93 400 000
Lokaler	7 464 000	3 740 000
	<hr/>	<hr/>
	131 464 000	97 140 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	74	60
Klientmedelskonto hos förvaltare	2 418 080	1 837 457
Övriga fordringar	9 190	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>2 427 344</u></b>	<b><u>1 837 517</u></b>



**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,59	2025-12-01	12 031 800
Stadshypotek	3,63	2024-12-01	7 00 000
Stadshypotek	0,97	2024-12-01	12 089 692
Stadshypotek	0,82	2025-12-01	12 000 000
Stadshypotek	1,27	2023-12-01	10 424 700
Summa skulder till kreditinstitut			53 546 192
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-866 636
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-10 412 700
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			42 266 856
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			49 213 012

**Not 11 Övriga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	36 770	29 132
Deponerade medel	95 400	95 400
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>132 170</u></b>	<b><u>124 532</u></b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lena Anglestål  
Ordförande

Roger Viberg

Sofia Nilsson

Josefine Bäckman

Raul Rodas

Kjerstin Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## LENA ANGLESTÅL Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-13 20:22:23 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Christina Anglestål

Datum

Lena Anglestål

Leveranskanal: E-post

## ROGER VIBERG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-18 06:58:26 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROGER VIBERG

Datum

Roger Viberg

Leveranskanal: E-post

## SOFIA NILSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-20 08:05:34 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIA NILSSON

Datum

Sofia Nilsson

Leveranskanal: E-post

## JOSEFINE BÄCKMAN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-20 16:54:06 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSEFINE BÄCKMAN

Datum

Josefine Bäckman

Leveranskanal: E-post

## RAUL RODAS Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-20 16:59:05 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Raul Mariano Rodas

Datum

Raul Rodas

Leveranskanal: E-post

## KJERSTIN PALM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-20 17:07:36 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kjerstin Hanna Palm

Datum

Kjerstin Palm

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-26 11:50:47 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen

Leveranskanal: E-post

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken, org.nr 769628-6025

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken 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 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. 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 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 Kvarnbacken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 överträdelse 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**HELENE ELLINGSEN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

***2023-03-26 11:50:18 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post