



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvarnskogen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen

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 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

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

Styrelsen

Tor Brevigh	Ordförande	
Ulf Sören Belin	Ledamot	Mandatperioden löper ut vid ordinarie föreningsstämma
Dorota Lubinska	Ledamot	Mandatperioden löper ut vid ordinarie föreningsstämma
Hanna Angelica Amanda Vernersson	Ledamot	Mandatperioden löper ut vid ordinarie föreningsstämma
Göran Olov Alvfeldt	Suppleant	
Jan Bertil Kullberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzell Revision
Berndt Tommy Gidebrant	Ordinarie Intern	
Sheng-Ying Isabella Weng	Suppleant Intern	

Valberedning

Catharina Lübeck	Sammanställande
Josef Pigall	
Agneta Sjödin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LEKTIONEN 4	1996	Sollentuna
LEKTIONEN 5	1996	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus.

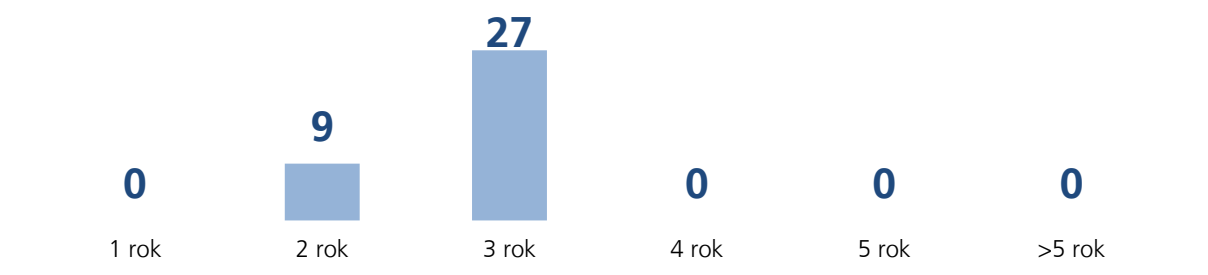
Fastigheternas värdeår är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 845 m², varav 2 845 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

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

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandlarm	2020	Brandlarm monterades i tvättstugorna
Målning	2020	Utvändiga fönstersnickerier målades
Värmepump	2020	Värmepump (VVC-pump) byttes i undercentralen
Renovering av tak på hus A och B	2020	Rännalar, läkt och takpannor ersattes.
Kontroll av värmereglering	2019 - 2020	Funktionskontroll, byte av ställdon och ventiler där så behövs.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandväggar	2021	Brandväggarna på vindarna kommer att åtgärdas för att uppfylla brandkraven.
Översyn av vindsutrymmen	2021	Mögelsanering, vindsutrymme vid utsatta ställen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

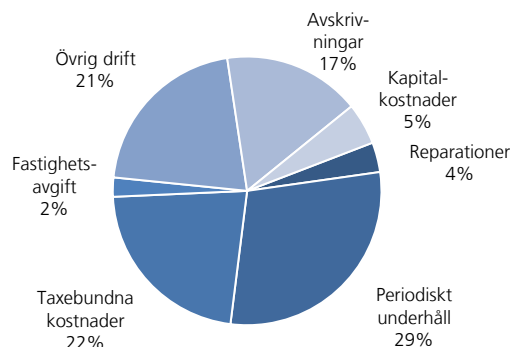
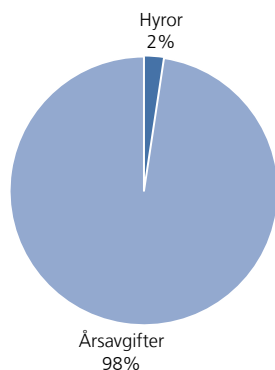
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Tv-nät	ComHem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Enenrots Trädgård & Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 984 878	1 792 274
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 756 568	1 778 228
Finansiella intäkter	3 883	4 874
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 412
Ökning av kortfristiga skulder	6 587	0
	1 767 038	1 784 514
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 743 830	1 258 676
Finansiella kostnader	111 945	126 784
Minskning av långfristiga skulder	150 000	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	26 450
	2 005 775	1 591 910
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 746 141	1 984 878
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-238 737	192 603

*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 året har arbetet med genomgång av värmesystemet i samtliga lägenheter slutförts. Det innebär att en funktionskontroll har utförts. Ställdon och ventiler har bytts om det har varit nödvändigt. Samtliga utvändiga fönstersnickerier målades under våren och under sommaren och hösten åtgärdades taken. Byte av rännalar, läkt och takpannor utfördes där det behövdes.

Både vår och höststädning genomfördes med stor uppslutning trots corona-tider.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	603	603	603	603
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 543	3 596	3 659	3 712
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	103	122	121	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	45	39	62
Soliditet (%)	53	54	53	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-461	32	-480	101
Nettoomsättning (tkr)	1 757	1 759	1 756	1 750

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 845 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 612 416	0	0	7 612 416
Fond för yttre underhåll	4 576 193	300 000	-141 600	4 417 793
S:a bundet eget kapital	12 188 609	300 000	-141 600	12 030 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 289	-300 000	173 379	133 909
Årets resultat	-461 186	-461 186	-31 779	31 779
S:a ansamlad förlust	-453 897	-761 186	141 600	165 689
S:a eget kapital	11 734 712	-461 186	0	12 195 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-461 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	307 288
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	-453 898

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	649 399
att i ny räkning överförs	195 501

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 756 508	1 758 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	19 571
Summa rörelseintäkter		1 756 568	1 778 228
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 545 172	-1 063 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 325	-128 163
Personalkostnader	Not 6	-73 333	-66 942
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 862	-365 862
Summa rörelsekostnader		-2 109 692	-1 624 539
RÖRELSERESULTAT		-353 124	153 690
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 883	4 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 945	-126 784
Summa finansiella poster		-108 062	-121 910
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-461 186	31 779
ÅRETS RESULTAT		-461 186	31 779

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	20 237 740	20 603 602
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 237 740	20 603 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 240 540	20 606 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	404 548	568 697
Summa kortfristiga fordringar		404 548	568 697
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 344 263	1 418 850
Summa kassa och bank		1 344 263	1 418 850
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 748 811	1 987 548
SUMMA TILLGÅNGAR		21 989 351	22 593 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 612 416	7 612 416
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 576 193	4 417 793
Summa bundet eget kapital		12 188 609	12 030 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 289	133 909
Årets resultat		-461 186	31 779
Summa fritt eget kapital		-453 897	165 689
SUMMA EGET KAPITAL		11 734 712	12 195 898
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 104 150	10 050 000
Summa långfristiga skulder		5 104 150	10 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 975 850	180 000
Leverantörsskulder		7 824	6 900
Skatteskulder		1 900	28
Övriga skulder		24 467	21 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	140 448	139 540
Summa kortfristiga skulder		5 150 489	348 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 989 351	22 593 950

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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
Byggnader	67	67

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 714 662	1 714 662
Hyror lokaler	0	3 000
Hyror parkering	10 200	11 650
Hyror förråd	31 700	29 400
Öresutjämning	-54	-55
	1 756 508	1 758 657

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	60	19 571
	60	19 571

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	15 996	15 996
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 500
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 004	29 004
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 563	21 750
	Snöröjning/sandning	6 533	16 146
	Städning entreprenad	44 610	42 000
	Städning enligt beställning	0	37 500
	Myndighetstillsyn	26 060	5 590
	Gemensamma utrymmen	615	7 830
	Gård	2 574	8 333
	Förbrukningsmateriel	9 014	15 585
	Brandskydd	14 590	0
	Fordon	600	0
		156 159	202 233
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 881	0
	Entré/trapphus	0	6 535
	Lås	0	1 164
	VVS	7 150	14 550
	Värmeanläggning/undercentral	62 441	2 625
	Elinstallationer	1 000	0
	Mark/gård/utemiljö	263	3 052
		79 735	27 926
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	434 899	0
	Lås	0	200
	VVS	24 500	0
	Elinstallationer	0	141 600
	Fönster	190 000	0
		649 399	141 800
	Taxebundna kostnader		
	El	44 928	44 125
	Värme	293 813	347 022
	Vatten	88 915	76 294
	Sophämtning/renhållning	56 791	64 838
	Grovsopor	11 919	5 793
		496 366	538 072
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 768	53 185
	Samfällighetsavgift	18 567	16 951
	Kabel-TV	29 947	29 314
	Bredband	4 788	4 518
		112 070	103 968
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 444	49 572
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 545 172	1 063 571

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	613
	Tele- och datakommunikation	1 262	1 218
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	15 750
	Föreningskostnader	8 368	10 950
	Styrelseomkostnader	240	600
	Fritids- och trivselkostnader	3 143	9 488
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	80 028	78 812
	Administration	4 246	4 407
	Tidningar facklitteratur	1 196	1 196
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		125 325	128 163
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 970	52 360
	Löner	0	4 200
	Kostnadsersättningar	940	386
	Sociala kostnader	13 423	9 996
		73 333	66 942
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	365 862	365 862
		365 862	365 862

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 019 810	29 019 810
	Utgående anskaffningsvärde	29 019 810	29 019 810
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 416 208	-8 050 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 862	-365 862
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 782 070	-8 416 208
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 237 740	20 603 602
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 629 000	4 629 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 200 000	33 200 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		51 600 000	51 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 600 000	51 600 000
		51 600 000	51 600 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 314	37 314
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 314	37 314
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 314	-37 314
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 314	-37 314
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 351	10 351
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 351	10 351
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 351	-10 351
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 351	-10 351
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 670	2 670
	Klientmedel hos SBC	401 878	566 027
		404 548	568 697

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 417 793	4 805 869
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-141 600	-688 076
	Vid årets slut	4 576 193	4 417 793

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,020 %	1 545 000	1 590 000	2023-04-25
Swedbank	0,990 %	5 850 000	5 910 000	2021-06-23
Swedbank	0,840 %	2 685 000	2 730 000	2022-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		10 080 000	10 230 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 975 850	-180 000	
		5 104 150	10 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 180 000 kronor.

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

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000

Not 16

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	2 116	1 005
Avgifter och hyror	138 332	138 535
	140 448	139 540

Not 17

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under våren kommer brandcellsväggar på vindarna att åtgärdas så att brandcellsväggarna klarar brandkraven.

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 13 / 4 2021



Tor Brevigh
Ordförande



Ulf Sören Belin
Ledamot



Dorota Lubinska
Ledamot



Hanna Angelica Amanda Vernersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021



Per Engzell
Extern revisor

Auktionsmäst



Berndt Tommy Gidebrant
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

13

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

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

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Danderyd 2021-04-15



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tommy Gidebrant
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se