

# Årsredovisning 2023

## Brf Kvarnhjulet

769625-4015



Elektroniskt signerat / Signoitu elektronisesti / Elektronisk signering / Elektronisk signert / Elektronisk underskrift  
<https://sign.vismasign.com/document-check/01f35151-01ea1-e992-4fd9-94d6-230eb1ad61b4>

**Simpleko**  
visma sign  
[www.vismasign.com](http://www.vismasign.com)

Penneo dokumentnyckel: 71806-M20U7-A1Q2L-GUZZC-CT6FT-P5WE1

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnhjulet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-19 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

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

#### Fastigheten

Föreningen är innehavare av tomträtten och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Europén 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Ny tomträttsavgäld gäller från 1/1 2022 t.o.m. 31/12 2025, avgälden är på 923 300 kr per år.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 176 bostadsrätter om totalt 13 447 kvm och 1 lokal om 829 kvm. Byggnadernas totalyta är 16351 kvm. Föreningen disponerar över 156 parkeringsplatser för bil, 83 i garage och 47 utomhusplatser och 20 st utomhus laddplatser för elbilar samt 6 gästplatser. För MC finns 7 platser i garage.

#### Lägenhetsfördelning

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

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid
Bromma Stadsdelsnämnd	2034-06-30

#### Styrelsens sammansättning

Päivi Palosaari	Ordförande
Anna Tjerneld	Ledamot
Anders Fransson	Ledamot
Per Olof Lindkvist	Ledamot
Sara Gregorius Gillard	Ledamot
Peter Johannesson	Suppleant
Gunnar Heldebro	Suppleant
Palwasha Siddiqui	Suppleant
Margaretha Weimar	Suppleant

#### Valberedning

Elisabeth Hellgren  
Robin Jangholm  
Ronald Wennersten

#### Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Borevision i Sverige AB
Joakim Häll	Revisorssuppleant	Borevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningens underhållsplan upprättades 2015. Underhållsplanen planeras att uppdateras i samarbete med föreningens tekniska förvaltare.

#### Utförda historiska underhåll

2023	Målat golv i källarplan
2022	Ytskikts underhåll i källarplan
2022	Utbyte till LED-belysning i allmänna utrymmen

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Förvaltning av föreningens parkeringsplatser	Aimo Park Sweden AB
Källsortering	PreZero Recycling AB
Markskötsel	Svenska Utemiljö AB
Städning	Städpoolen i Stockholm AB
Teknisk förvaltning, inkl fastighetsskötsel och fastighetsjour	Teknikförvaltning i Stockholm AB tom 2023-08-31
Teknisk förvaltning, inkl fastighetsskötsel och fastighetsjour	HSB from 2023-09-01
Internet och TV	Telia AB

#### Övrig verksamhetsinformation

##### Gemensamma utrymmen

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

##### Väsentliga servitut

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

##### Övrigt

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst om 337 tkr (-744 tkr). Resultatet för år 2023 är bättre än resultatet för år 2022 och anledning till det är intäkterna är högre, där ingår återföring av en gammal kostnadsavsättning samt att kostnaderna har varit något lägre.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10% och i samband med budgetarbetet inför 2024 beslutades om ytterligare en höjning om 5% fr.o.m. 2024-01-01.

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

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

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 271 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 270 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 477 521	13 266 464	13 108 138	13 138 549
Resultat efter fin. poster	336 914	-744 387	-871 412	-594 113
Soliditet (%)	74	74	73	73
Yttre fond	2 429 924	2 260 367	1 903 467	1 546 567
Taxeringsvärde	421 990 000	421 990 000	306 190 000	306 190 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	764	701	698	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,7	71,1	71,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 204	11 500	11 796	12 166
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 214	9 458	9 701	10 006
Sparande per kvm totalyta, kr	360	304	273	289
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	40	42	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	59	54	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	15	14	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	103	114	110	93
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	1,54	1,55	1,65
Räntekänslighet (%)	14,66	16,40	16,91	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 145 253 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	239 435 000	-	-	239 435 000
Upplåtelseavgifter	206 770 000	-	-	206 770 000
Fond, yttre underhåll	2 260 367	-	169 557	2 429 924
Balanserat resultat	-6 190 764	-744 387	-169 557	-7 104 708
Årets resultat	-744 387	744 387	336 914	336 914
<b>Eget kapital</b>	<b>441 530 216</b>	<b>0</b>	<b>336 914</b>	<b>441 867 130</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 104 708
Årets resultat	336 914
<b>Totalt</b>	<b>-6 767 794</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	356 900
Balanseras i ny räkning	-7 124 694
	<b>-6 767 794</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 477 521	13 266 464
Övriga rörelseintäkter	3	697 494	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 175 015</b>	<b>13 266 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 205 908	-5 569 130
Övriga externa kostnader	8	-411 083	-361 112
Personalkostnader	9	-195 037	-179 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 544 820	-5 483 117
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 356 848</b>	<b>-11 592 895</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 818 167</b>	<b>1 673 572</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 481 317	-2 417 973
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 481 253</b>	<b>-2 417 959</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>336 914</b>	<b>-744 387</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>336 914</b>	<b>-744 387</b>

Penneo dokumentnyckel: 71B06-M20U7-ATQZL-GUJZC-CT6FT-P5WE1

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	10	588 629 153	593 896 529
Maskiner, inventarier och installationer	11	609 039	766 308
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>589 238 192</b>	<b>594 662 837</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>589 238 192</b>	<b>594 662 837</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 017 601	32 897
Övriga fordringar		23 191	16 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	583 349	477 372
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 624 141</b>	<b>527 250</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 497 441	4 031 747
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 497 441</b>	<b>4 031 747</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 121 582</b>	<b>4 558 997</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>595 359 774</b>	<b>599 221 835</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		446 205 000	446 205 000
Fond för yttre underhåll		2 429 924	2 260 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>448 634 924</b>	<b>448 465 367</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 104 708	-6 190 764
Årets resultat		336 914	-744 387
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 767 794</b>	<b>-6 935 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>441 867 130</b>	<b>441 530 216</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	116 794 000	120 978 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>116 794 000</b>	<b>120 978 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	33 866 000	33 662 000
Leverantörsskulder		402 433	296 903
Skatteskulder		74 727	67 074
Övriga kortfristiga skulder	14	165 273	564 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 190 211	2 123 558
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 698 644</b>	<b>36 713 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>595 359 774</b>	<b>599 221 835</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 818 167</b>	<b>1 673 572</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 544 820	5 483 117
	<b>9 362 987</b>	<b>7 156 689</b>
Erhållen ränta	64	14
Erlagd ränta	-3 424 235	-2 420 315
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 938 816</b>	<b>4 736 388</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 096 891	200 992
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-276 056	-303 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 565 869</b>	<b>4 634 228</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-120 175	-418 041
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-120 175</b>	<b>-418 041</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 980 000	-3 980 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 980 000</b>	<b>-3 980 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>465 694</b>	<b>236 187</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 031 747</b>	<b>3 795 561</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 497 441</b>	<b>4 031 747</b>

Penneo dokumentnyckel: 71B06-M20U7-A1Q2L-GUZZC-CT6FF-P5WEI

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnhjulet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv och vatten.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	9 711 276	8 828 364
Hysesintäkter, lokaler	2 706 304	2 492 253
Hysesintäkter, p-platser	1 311 881	1 255 143
Intäkter, bredband	422 400	359 040
Vatten	183 808	202 665
Övriga intäkter	85 152	72 748
Intäkter, gästlägenhet	56 700	56 250
<b>Summa</b>	<b>14 477 521</b>	<b>13 266 464</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övrigt	480 270	3
Försäkringsersättningar	57 145	0
Elstöd	160 079	0
<b>Summa</b>	<b>697 494</b>	<b>3</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	204 899	115 436
Städning	183 768	169 752
Besiktning och service	63 640	65 890
Parkerings tjänster	142 080	142 219
Trädgårdsarbete	174 231	385 744
Snöskottning	0	7 002
<b>Summa</b>	<b>768 617</b>	<b>886 043</b>

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	593 266	599 670
Försäkringsskador	141 203	0
Planerat underhåll	0	187 343
<b>Summa</b>	<b>734 469</b>	<b>787 014</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	497 753	651 364
Uppvärmning	853 579	956 541
Vatten	335 064	247 945
Sophämtning	181 705	197 499
<b>Summa</b>	<b>1 868 101</b>	<b>2 053 349</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	151 203	144 687
Självrisker	9 600	6 875
Tomträttsavgälder	923 300	923 300
Övrigt	24 956	29 751
Kabel-tv/Bredband	425 761	438 212
Fastighetsskatt	299 900	299 900
<b>Summa</b>	<b>1 834 720</b>	<b>1 842 725</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	218 613	122 967
Förbrukningsmaterial	19 428	56 655
Revisionsarvoden	35 852	52 924
Ekonomisk förvaltning	137 190	128 567
<b>Summa</b>	<b>411 083</b>	<b>361 112</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 898
Sociala avgifter	37 537	34 637
<b>Summa</b>	<b>195 037</b>	<b>179 535</b>

NOT 10, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	632 085 000	632 085 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>632 085 000</b>	<b>632 085 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-38 188 471	-32 921 095
Årets avskrivning	-5 267 376	-5 267 376
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-43 455 847</b>	<b>-38 188 471</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>588 629 153</b>	<b>593 896 529</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	326 000 000	326 000 000
Taxeringsvärde mark	95 990 000	95 990 000
<b>Summa</b>	<b>421 990 000</b>	<b>421 990 000</b>

NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 175 250	757 209
Inköp	120 175	418 041
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 295 425</b>	<b>1 175 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-408 942	-195 488
Avskrivningar	-277 444	-213 454
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-686 386</b>	<b>-408 942</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>609 039</b>	<b>766 308</b>



NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 529	48 026
Fastighetsskötsel	46 563	9 527
Försäkringspremier	93 015	84 763
Kabel-tv/Bredband	71 208	70 336
Tomträtt	230 825	230 825
Förvaltning	35 209	33 895
<b>Summa</b>	<b>583 349</b>	<b>477 372</b>

NOT 13, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,51 %	29 682 000	30 478 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	2,49 %	30 682 000	31 478 000
Stadshypotek AB	2026-06-01	0,78 %	28 932 000	29 728 000
Stadshypotek AB	2024-06-01	0,85 %	30 682 000	31 478 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,91 %	30 682 000	31 478 000
<b>Summa</b>			<b>150 660 000</b>	<b>154 640 000</b>
Varav kortfristig del			33 866 000	33 662 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 130 760 000 kr.

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

NOT 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	165 273	170 541
Skuld till entreprenör	0	393 542
<b>Summa</b>	<b>165 273</b>	<b>564 083</b>

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 980	43 749
El	19 913	68 968
Uppvärmning	121 961	177 865
Utgiftsräntor	148 813	91 731
Vatten	95 793	83 070
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	126 453	126 453
Förutbetalda avgifter/hyror	1 600 345	1 515 769
Beräknat revisionsarvode	15 953	15 953
<b>Summa</b>	<b>2 190 211</b>	<b>2 123 558</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	186 000 000	186 000 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Päivi Palosaari  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna Tjernelid  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Anders Fransson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Per Olof Lindkvist  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Sara Gregorius Gillard  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Joakim Mattsson, BoRevision AB  
Revisor

Penneo dokumentnyckel: 71806-M20U7-A1Q2L-GUZZC-CT6FT-P5WE

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page  
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

**PÄIVI PALOSAARI**

8c1b1c44-651d-45e2-8a25-54a07e098956 - 2024-04-11 08:58:39 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 75c62f41-2d82-4d58-bcd4-a8c816bcb7d4 - SE

**ANDERS FRANSSON**

6de3cff9-bb1f-4b92-985f-4d69697aabd7 - 2024-04-11 09:00:53 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 7d607737-90b7-4bc2-9f36-1d93d404ed82 - SE

**ANNA TJERNELD**

5b56746a-493e-4d1c-8137-e4561f229bb5 - 2024-04-11 10:07:59 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 3097eec9-2077-46de-826a-db5d9072790c - SE

**SARA MARIA GREGORIUS GILLARD**

89be1c77-d644-4cc0-b7d9-4c12c7dff819 - 2024-04-11 15:02:23 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 6da5d2e9-dbbf-49e2-8902-0a78e53467e2 - SE

**PER OLOF LINDKVIST**

779d7746-58d6-4b20-a1ef-7a6bd4bc536a - 2024-04-11 17:08:56 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 8c4c7078-8692-47aa-85bf-6cb28b5a8798 - SE

Penneo dokumentnyckel: 71B06-M2OU7-A1Q2L-GU2ZC-CT6FT-PSWE1

authority to sign  
representative  
custodian

asemavaltuus  
nimenkirjoitus oikeus  
nupittaja, edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighet til at underskrive  
representant  
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/sv/document-check/01151ea1-e932-4fd9-94d8-236ebbada62b4>

 **visma sign**  
[www.vismasign.com](http://www.vismasign.com)

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca4737ee66fc526cb4da1bb5567

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-16 10:07:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnhjulet för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 april 2023 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnhjulet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Mattsson**

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca4737ee66fc526cb4da1bb5567

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-16 10:08:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: 25NM3-LNC05-DWE13-GSHFX-WWIZ-EALT

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>