

# Årsredovisning 2021

BRF KVARNHJULET

769625-4015



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KVARNHJULET

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

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

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

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

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

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

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-01-19.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

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

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

#### Lägenhetsfördelning

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

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

| Lokal                 | Löptid     |
|-----------------------|------------|
| Bromma Stadsdelsnämnd | 2034-06-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

#### Fastighetsavgift/fastighetskatt

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

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

Fastighetskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### Försäkring

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

#### Styrelsens sammansättning

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

#### Valberedning

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

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Ordinarie revisor

Marcus Petersson

Auktoriserad revisor

Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisorsuppleant

Emine Hamurcu

Auktoriserad revisor

Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

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

Planerade underhåll

2022 Ytskikts underhåll i källarplan

Fastighetens underhållsbehov

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

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

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning, inkl fastighetsskötsel och fastighetsjour

Teknikförvaltning i Stockholm AB

Källsortering

PreZero Recycling AB

Markskötsel

Lövhagen Mark och Trädgård

Städning

Städpoolen i Stockholm AB

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB

Förvaltning av föreningens parkeringsplatser

Aimo Park Sweden AB

Internet och Tv

Bahnhof AB

Gemensamma utrymmen

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

### *Väsentliga servitut*

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

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

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

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

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

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

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

### **Medlemsinformation**

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

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

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

## Flerårsöversikt

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

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

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



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

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

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

# Resultaträkning

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

# Balansräkning

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

# Balansräkning

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

# Kassaflödesanalys

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

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

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

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Päivi Palosaari  
Ordförande

---

Jan Ekwurtzel  
Ledamot

---

Lena Lindgren  
Ledamot

---

Per-Olof Lindkvist  
Ledamot

---

Susanne Brännström  
Ledamot

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

---

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: PÄIVI PALOSAARI

Datum

Päivi Palosaari

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Ekwurtzel

Datum

Jan Ekwurtzel

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Maria Lindgren

Datum

Lena Lindgren

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER OLOF LINDKVIST

Datum

Per-Olof Lindkvist

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHJULET** 769625-4015 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Marie L Nielsen  
Brännström

Datum

Susanne Brännström

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post