



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kvarnberget i Huddinge



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Transaktion 09222115557446654260



Signerat TA, EMG, SP, AN, MS, SK, JÅ, JG, BLF

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



STYRELSEN FÖR HSB Brf Kvarnberget i Huddinge

Org. nr: 712800-0556

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 281 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och med tanke på att flera större underhållsåtgärder har genomförts, bl.a. stamrenovering och balkongbyte.

	Investeringsbehov 201 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen arbetar från och med 2019 med en 50-årig investerings- och underhållsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB. Investeringsbehovet understiger föreningens sparande vilket skapar en långsiktig ekonomisk trygghet.

	Skuldsättning 2627 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen amorterar ca 2 procent årligen då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredsställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån. Vi försöker i största möjliga mån även göra extraamorteringar vid låneomsättningarna.

	Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	-------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är bra enligt riktvärdena och styrelsen arbetar dels med att amortera på skulderna, dels med olika bindningstider för att minska räntekänsligheten. Se not 15 i Årsredovisningen.

	Energikostnad 120 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Under 2020 har föreningen installerat en ny undercentral vilket gett en positiv effekt på energiförbrukningen.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger fastigheten Brynjan 4 i Huddinge kommun. Föreningen äger även fastigheten Smaragden 9 som används som mark för parkeringsplatser. Föreningen innehar ingen tomträtt.

	Årsavgift 642 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
--	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Vi i nuvarande styrelse bedömer att ingen höjning av årsavgiften är nödvändig de kommande åren. Detta tack vare att vi har ett bra sparande i relation till investeringsbehovet, samt att vi har en låg räntekänslighet.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras. Färgerna i tabellen är endast en färgsättning som ej har någon koppling till nyckeltalens värde.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kvarnberget i Huddinge

Org.nr. 712800-0556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-11-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring AB.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brynjan 4 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1963. Föreningen äger även Smaragden 9 som används som mark för parkeringsplatser.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
216	bostäder (bostadsrätt)	13 278
40	lokaler (hyresrätt)	1 407,5
1	föreningslokal	48
2	övernattningslägenhet	40
172	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-15. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

Vid stämman 2020 var det många som poströstade, pga av Covid-19. Antal poströster var 40 st.

Föreningen hade vid årets slut 297 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Tommy Andersson	ordförande
Mikael Sundin	vice ordförande
Annika Nilsson	sekreterare
Jan Ålund	ledamot
Klas Lindersson	ledamot (t o m årsmötet 2020-06-15)
Sardar Karadghi	ledamot (fr o m årsmötet 2020-06-15)
Eva Sjöblom	ledamot (fr o m årsmötet 2020-06-15)
Staffan Paulusson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Andersson, Mikael Sundin, Annika Nilsson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Styrelsens arbete utgår från HSB-koden. Samtliga styrelsemöten har en stående punkt där efterlevnad av Koden stäms av, detta i syfte att säkra att vi i styrelsen alltid följer den av stämman fastlagda HSB-koden.

Revisorer

Revisor har varit Lennart Forsberg med Lena Sundström som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Thernström som ordförande, samt Klas Lindersson och Boris Oyarce.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Tommy Andersson och Mikael Sundin med Annika Nilsson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har ej varit tillsatt under året.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för. Renhållning har skötts av TW Städ och Parkförvaltning har skötts av Hammare & Spade.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter framgår av resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Los Energy	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Ownit, Com Hem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

• Byte av undercentral	
• Ny inredning i stora cykelrummet vid port 15	
• Nya cykelställ runt huset	
• Plantering av buskar och träd runt fastigheten	
• Trapphusen maskinskurade och polerade	
• Slipning, oljning av utemöbler i parken • Underhåll och uppfräschning av grovsoprummet	

• Nya inventarier i uthyrningslägenheterna	
• Dräneringen runt huset förbättrad med nya kantbrädor av lärkträ samt kompletterande asfaltering för bättre avledning av regnvatten.	
• Översyn av dräneringspumpar och tillhörande dagvattenledningar, kontroll av kryppgrund för att säkerställa att det ej finns fuktskador som kan påverka byggnaderna.	
• Förbättrad belysning lekpark samt mer energisnål belysning vid parkering	

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-19.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är följande här nedan större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Elladdstolpar till bilparkering
2021	Kod/Nyckelfritt låssystem
2021	OVK och rensning vent kanaler
2022	Övrigt
2023	Underhåll motorvärmareuttag
2024	Stamspolning
2025	Övrigt

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 642 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade på fortsatt god ekonomi.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 583 000 kr. Under året har föreningen amorterat 928 500 kr.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god och ser inget behov av en avgiftshöjning i närtid.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga större risker för föreningen.

Väsentliga avtal

Inga nya väsentliga avtal

Aktiviteter

Föreningens populära jullunch fick tyvärr ställas in pga Covid-19. Vi hoppas vi kan ordna med någon aktivitet under 2021.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Byte av Undercentral.

Kontroll av ventilation, felsökning och åtgärd för förbättrad effektivitet av ventilation och värme.

Byte till energisnål LED belysning på parkeringsplatsen med ”höga lyktstolpar”.

Medlemsinformation

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 297.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	694	720	690	686	688
Resultat efter finansiella poster, tkr	1426	967	2000	2563	1648
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	642	642	642	642	642
Energikostnad kr/m ²	120	128	130	127	126
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	38	39	42	51	58
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	2627	2690	2816	3080	3277
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	13 905	15 834	16 014	15 637	16 191
Soliditet %	43,2	41,5	39,8	35,9	32,5
Sparande kr/m ²	281	257	267	275	276
Räntekänslighet	5	5	5	5	6

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	961 315	15 833 775	11 857 922	966 670	29 619 682
Resultatdisposition 2019					
Reservering till yttre fond 2019		506 000	-506 000		
Inspråktagande av yttre fond 2019		-1 465 454	1 465 454		
Årets resultat balanserad i ny räkning			966 670	-966 670	
Resultatdisposition 2020					
Reservering till yttre fond 2020*		341 000	-341 000		
Inspråktagande av yttre fond 2020*		-1 310 147	1 310 147		
Årets resultat 2020				1 425 720	
Belopp vid årets slut	961 315	13 905 174	14 753 193	1 425 720	31 045 403

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt gällande stadgar beslutar om fond för yttre underhåll

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	14 753 193
Årets resultat	1 425 720
Summa	16 178 913

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	16 178 913
-------------------------	-------------------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 186 210	10 203 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 132	366 389
Summa rörelseintäkter		10 201 342	10 570 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 938 206	-5 614 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 969	-350 515
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 310 147	-1 465 454
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-260 112	-257 931
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 394 631	-1 337 361
Summa rörelsekostnader		-8 220 065	-9 025 542
Rörelseresultat		1 981 277	1 544 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 750	452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 307	-578 534
Summa finansiella poster		-555 557	-578 082
Årets resultat		1 425 720	966 670

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9, Not 15	66 302 926	66 743 090
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	19 900
Inventarier och installationer	Not 11	69 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 372 626	66 762 990

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	66 373 126	66 763 490
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 318	12 929
Kundfordringar		395	0
Avräkningskonto HSB		4 361 459	3 660 442
Aktuell skattefordran	Not 13	61 458	72 690
Övriga kortfristiga fordringar		571 209	499 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	555 166	428 591
Summa kortfristiga fordringar		5 553 005	4 674 101

Summa omsättningstillgångar

	5 553 005	4 674 101
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	71 926 130	71 437 591
--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser	961 315	961 315
Fond för yttre underhåll	13 905 174	15 833 775
Summa bundet eget kapital	14 866 489	16 795 090

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 753 193	11 857 922
Årets resultat	1 425 720	966 670
Summa fritt eget kapital	16 178 912	12 824 592

Summa eget kapital

31 045 401	29 619 682
-------------------	-------------------

Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 774 000	28 418 000
Summa långfristiga skulder		26 774 000	28 418 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 809 000	11 093 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	239 151	257 001
Leverantörsskulder		805 202	792 815
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 685	23 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 227 691	1 232 673
Summa kortfristiga skulder		14 106 729	13 399 909

Summa skulder

40 880 729	41 817 909
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

71 926 130	71 437 591
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara ca 50 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 525 844	8 525 844
	Hysesintäkt lokaler	1 063 919	1 055 962
	Hysesintäkt garage och bilplatser	349 990	349 400
	Hysesintäkt övrigt	141 767	139 176
	Övriga intäkter i verksamheten	34 598	37 253
	Intäkt andrahandsupplåtelse	15 745	17 821
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	48 896	47 049
	Övriga fakturerade kostnader	5 450	1 400
	Bidrag	0	30 000
		10 186 210	10 203 905
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	15 132	366 389
		15 132	366 389
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-194 909	-737 363
	El	-321 274	-352 274
	Uppvärmning	-1 178 255	-1 249 464
	Vatten	-264 957	-280 824
	Renhållning	-298 162	-274 183
	Bevakningskostnader	-11 533	0
	TV, bredband, iptelefoni	-272 059	-272 061
	Serviceavtal	-124 676	-111 869
	Hissar serviceavtal & besiktning	-44 965	-42 242
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-940 953	-1 103 977
	Förvaltningskostnader	-589 219	-641 528
	Försäkringar	-170 432	-105 718
	Fastighetsskatt	-393 084	-381 852
	Övriga driftskostnader	-133 728	-60 926
		-4 938 206	-5 614 281

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-19 000	-19 000
	Andrahandsuthyrningsavgift	-5 100	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-52 755	-43 653
	Föreningsverksamhet	0	-16 057
	Kontorsutrustning och -material	-4 195	-8 788
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 060	-14 577
	Konsulter	-67 361	-97 424
	Förbrukningsinventarier	-19 140	-20 917
	Medlemsavgifter HSB	-107 020	-107 020
	Stämma och styrelse	-27 338	-23 079
		-316 969	-350 515
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	-8 400	0
	Underhåll tvättstuga	-938	-29 786
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-141 988	0
	Underhåll installationer	-401 696	-241 715
	Underhåll huskropp utvändigt	-3 604	-1 169 194
	Underhåll mark och utemiljö	-752 421	-24 759
	Underhåll garage och bilplatser	-1 100	0
		-1 310 147	-1 465 454
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-192 900	-171 862
	Övriga arvoden	-12 000	-28 052
	Övriga personalkostnader	0	-2 500
	Revisionsarvode	-8 500	-8 500
	Sociala avgifter	-46 712	-47 017
		-260 112	-257 931
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 339 220	-1 311 192
	Markanläggningar	-37 986	-26 169
	Inventarier	-17 425	0
		-1 394 631	-1 337 361

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 919 099	90 919 099
Årets investering byggnader	700 694	0
Ingående anskaffningsvärde mark	809 000	809 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	785 066	785 066
Årets investering markanläggning	236 348	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 450 206	92 513 164

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 394 716	-24 083 524
Årets avskrivningar byggnader	-1 339 220	-1 311 192
Ingående avskrivningar markanläggningar	-375 359	-349 190
Årets avskrivningar markanläggningar	-37 986	-26 169
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 147 281	-25 770 075

Utgående bokfört värde

66 302 926 66 743 090

Bokförda värden byggnader	64 885 857	65 524 383
Bokförda värden mark	809 000	809 000
Bokförda värden markanläggningar	608 069	409 707

Fastighetsbeteckning: Smaragden 9

Taxeringsvärde	Värdeår 1963	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		104 000 000	76 000 000	180 000 000	180 000 000
Lokaler		5 800 000	2 642 000	8 442 000	8 442 000
		109 800 000	78 642 000	188 442 000	188 442 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	19 900	0
Årets Investering	680 794	19 900
Omklassificering till Byggnader & Mark	-700 694	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	19 900

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	299 695	299 695
Årets investeringar	87 125	0
Utgående anskaffningsvärden	386 820	299 695
Ingående avskrivningar	-299 695	-299 695
Årets avskrivningar	-17 425	0
Utgående avskrivningar	-317 120	-299 695
Utgående bokfört värde	69 700	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 13	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	61 458	72 690
		61 458	72 690

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	555 166	428 591
		555 166	428 591

Not 15	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	1,54%	2023-10-18	5 055 000
	Nordea Hypotek	1,44%	2023-12-20	7 110 000
	Nordea Hypotek	0,99%	2025-03-19	5 882 500
	Nordea Hypotek	1,60%	2021-03-17	3 458 000
	Swedbank Hypotek	1,89%	2022-10-25	2 932 500
	Swedbank Hypotek	0,89%	2024-10-25	1 631 500
	Swedbank Hypotek	1,54%	2021-01-25	5 000 000
	Swedbank Hypotek	1,08%	2021-03-28	2 631 000
	Swedbank Hypotek	1,33%	2024-03-11	4 882 500
				38 583 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 774 000
Kortfristig del	11 809 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	33 918 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	55 583 000	55 583 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	55 583 000	55 583 000

Not 16	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	257 001	263 734
	Uttag	-17 850	-6 733
		239 151	257 001

Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	8 139	8 614
	Övriga kortfristiga skulder	17 546	15 307
		25 685	23 921

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	235 366	205 452
Upplupna räntekostnader	56 494	76 162
Upplupen revision	19 000	10 312
Förutbetalda årsavgifter och hyror	916 831	925 978
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 769
	1 227 691	1 232 673

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser att notera

____ / ____ 2021

Annika Nilsson

Eva Sjöblom Gubbins

Jan Ålund

Mikael Sundin

Sardar Karadaghi

Staffan Paulusson

Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Lennart Forsberg
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnberget i Huddinge, org.nr. 712800-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnberget i Huddinge för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen består av bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap jag/vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvarnberget i Huddinge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Huddinge den / 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Lennart Forsberg
Av föreningen vald revisor

