

HSB Brf Kvarnberget i Huddinge



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



257
KR/KVM
SPARANDE



201
KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



2690
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5
%
RÄNTEKÄNSLIGHET



128
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ
TOMTRÄTT



642
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattsskollen

ÅRSREDOVISNING 2019



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.

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 257 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, bla 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 2690 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 13 i Årsredovisningen.

	Energikostnad 128 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, men kostnaden har tack vare en mild vinter varit lägre än normalt. Under 2020 kommer föreningen installera en ny undercentral vilket bör ha 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

Org.nr. 712800-0556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 ASA

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brynjan 4 kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1963. Föreningen äger även fastigheten 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 2019-05-20. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 217 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Tommy Andersson	ordförande
Mikael Sundin	vice ordförande
Linnea Ulfemar	sekreterare (lämnade styrelsen den-2019-07-15)
Annika Nilsson	ledamot
Klas Lindersson	ledamot
Jan Ålund	ledamot
Staffan Paulusson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Ålund och Klas Lindersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbete utgår ifrån 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 Sardar Karadaghi och Britta Lind.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

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

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. Parkförvaltning har skötts av Hammare & Spade. Renhållning har skötts av TW Städ.

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:

- Fasadtvätt och stuprörsbyte. Vi har tvättat husets samtliga fasadytor med miljövänlig rengöring samt bytt alla stuprör.
- Vi har i samråd med en underentreprenör påbörjat översyn av husets samtliga dräneringspumpar och tillhörande dagvattenledningar.
- Under året har styrelsen fortsatt undersöka möjligheterna att installera laddstolpar för elbilar. Det finns många olika alternativ att ta ställning till, styrelsen jobbar fortsatt aktivt med frågan.
- Gått igenom och dokumenterat arbetsrutiner inom styrelsen i syfte att förenkla och bredda kunskapen inom sittande och framtida styrelser.
- I enlighet med nya lagen har vi skapat rökfria zoner med hjälp av skyltar.
- Samtliga nyplanterade träd i parken har beskurits och den gamla stora granen har ersatts med en ny.
- Vi har målat om golven på vinden.
- Vi har upprättat en rutin att följa koden på samtliga protokollförda möten.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-06-26.

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

Enligt upprättad underhållsplan är följande större åtgärder planerade under kommande 5-årsperiod:

Byte av undercentral under 2020, uppskattad kostnad 800 tkr.

Vi utreder tillsammans med HSB och extern expert, dagvattenledningar samt dränering kring krypgrund. Det är inte osannolikt att en större kostnad kan uppstå i samband med åtgärdande av eventuella brister.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 642 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade på en fortsatt god ekonomi. 

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 511 500 kr. Under året har föreningen amorterat sammanlagt 1 844 500 kr.

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga större risker för föreningen.

Väsentliga avtal

Nytt ekonomiavtal har tecknats med HSB.

Aktiviteter

Föreningens traditionella och populära jullunch har i år anordnats av föreningens styrelse.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har i samarbete med HSB genomfört en utredning för att få en uppfattning om vilka möjligheter som finns avseende energieffektivisering.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 288.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	720	690	686	688	700
Resultat efter finansiella poster, tkr	967	2000	2563	1648	2162
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	642	642	642	642	642
Energikostnad kr/m ²	128	130	127	126	119
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	39	42	51	58	58
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	2690	2816	3080	3277	3435
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	15 834	16 014	15 637	16 191	16 250
Soliditet %	41,5	39,8	35,9	32,5	29,9
Sparande kr/m ²	257	267	275	276	262
Räntekänslighet	5	5	5	6	6

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. Avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	961 315	0	16 014 428	9 677 283	1 999 986	28 653 012
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			399 000	-399 000		
lanspråktagande av yttre fond 2018			-579 653	579 653		
Balanserad i ny räkning				1 999 986	-1 999 986	
Årets resultat					966 670	
Belopp vid årets slut	961 315	0	15 833 775	11 857 922	966 670	29 619 682

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	11 857 922
Årets resultat	966 670
Summa till stämmans förfogande	12 824 592

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-506 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 465 454
Balanseras i ny räkning	13 784 046 

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

10 570 294

10 128 251

Summa rörelseintäkter

10 570 294

10 128 251

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-5 614 281

-5 128 352

Övriga externa kostnader

Not 4

-350 515

-212 185

Underhåll enligt plan

Not 5

-1 465 454

-579 653

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-257 931

-246 879

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-1 337 361

-1 337 361

Summa rörelsekostnader

-9 025 542

-7 504 429

Rörelseresultat

1 544 752

2 623 822

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

452

583

Räntekostnader och liknande resultatposter

-578 534

-624 419

Summa finansiella poster

-578 082

-623 836

Årets resultat

966 670

1 999 986

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	66 743 090	68 080 450
Pågående nyanläggningar	Not 9	19 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 762 990	68 080 450

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	66 763 490	68 080 950
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		12 929	0
Avräkningskonto HSB		3 660 442	3 021 307
Aktuell skattefordran	Not 11	72 690	97 260
Övriga kortfristiga fordringar		499 449	360 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	428 591	425 978
Summa kortfristiga fordringar		4 674 101	3 905 412

Summa omsättningstillgångar

	4 674 101	3 905 412
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	71 437 591	71 986 362
--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	961 315	961 315
Fond för yttre underhåll	15 833 775	16 014 428
Summa bundet eget kapital	16 795 090	16 975 743

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 857 922	9 677 282
Årets resultat	966 670	1 999 986
Summa fritt eget kapital	12 824 592	11 677 269

Summa eget kapital

	29 619 682	28 653 011
--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	28 418 000	31 716 500
Summa långfristiga skulder		28 418 000	31 716 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 093 500	9 639 500
Medlemmarnas inre fond		257 001	263 734
Leverantörsskulder		792 815	538 782
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	23 921	11 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 232 673	1 163 445
Summa kortfristiga skulder		13 399 909	11 616 851

Summa skulder

	41 817 909	43 333 351
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	71 437 591	71 986 362
--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings 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 64 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 stämman.

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 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. 



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 525 844	8 525 844
	Hysesintäkt lokaler	1 055 962	1 037 956
	Hysesintäkt garage och bilplatser	349 400	350 400
	Hysesintäkt övrigt	139 176	140 564
	Övriga intäkter i verksamheten	103 523	73 487
	Försäkringsersättning	366 389	0
	Bidrag	30 000	0
		10 570 294	10 128 251

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-737 363	-368 651
	El	-352 274	-347 058
	Uppvärmning	-1 249 464	-1 279 274
	Vatten	-280 824	-284 013
	Renhållning	-274 183	-282 035
	Bevakningskostnader	0	-18 552
	TV, bredband, iptelefoni	-272 061	-272 102
	Obligatoriska besiktningar	0	-53 797
	Serviceavtal	-111 869	-95 354
	Hissar serviceavtal & besiktning	-42 242	-40 967
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 103 977	-991 831
	Förvaltningskostnader	-641 528	-584 885
	Försäkringar	-105 718	-103 804
	Fastighetsskatt	-381 852	-357 282
	Övriga driftskostnader	-60 926	-48 748
		-5 614 281	-5 128 352



Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-19 000	-8 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-43 653	0
	Föreningsverksamhet	-16 057	0
	Kontorsutrustning och -material	-8 788	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 577	-13 498
	Konsulter	-97 424	-24 216
	Förbrukningsinventarier	-20 917	-22 267
	Medlemsavgifter HSB	-107 020	-107 020
	Stämma och styrelse	-23 079	-36 684
		-350 515	-212 185
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-29 786	-3 496
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-84 780
	Underhåll installationer	-241 715	-313 388
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 169 194	0
	Underhåll tak	0	-4 650
	Underhåll mark och utemiljö	-24 759	-108 054
	Underhåll övrigt	0	-65 285
		-1 465 454	-579 653
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-171 862	-161 096
	Övriga arvoden	-28 052	-22 200
	Övriga personalkostnader	-2 500	-7 124
	Revisionsarvode	-8 500	-8 500
	Sociala avgifter	-47 017	-41 709
	Utbildning	0	-6 250
		-257 931	-246 879
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 311 192	-1 311 192
	Markanläggningar	-26 169	-26 169
		-1 337 361	-1 337 361

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 919 099	90 919 099
Ingående anskaffningsvärde mark	809 000	809 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	785 066	785 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 513 165	92 513 165

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 083 524	-22 772 332
Årets avskrivningar byggnader	-1 311 192	-1 311 192
Ingående avskrivningar markanläggningar	-349 190	-323 021
Årets avskrivningar markanläggningar	-26 169	-26 169
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 770 075	-24 432 714

Utgående bokfört värde

66 743 090 **68 080 451**

Bokförda värden byggnader	65 524 383	66 835 575
Bokförda värden mark	809 000	809 000
Bokförda värden markanläggningar	409 707	435 876

Fastighetsbeteckning: Smaragden 9

Taxeringsvärde	Värdeår 1963	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		104 000 000	76 000 000	180 000 000	150 000 000
Lokaler		5 800 000	2 642 000	8 442 000	6 849 000
		109 800 000	78 642 000	188 442 000	156 849 000

Not 9	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
-------	-------------------------	------------	------------

Projekt, byte fjärrvärmecentral	19 900	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	19 900	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	72 690	97 260
	<u>72 690</u>	<u>97 260</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	428 591	425 978
	<u>428 591</u>	<u>425 978</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788713033	1,30%	2020-03-18	6 045 000	130 000
Nordea Hypotek AB	39788713041	1,60%	2021-03-17	3 534 000	76 000
Nordea Hypotek AB	39788871186	1,54%	2023-10-18	5 145 000	100 000
Nordea Hypotek AB	39788871194	1,44%	2023-12-20	7 290 000	180 000
Swedbank Hypotek AB	2759324854	1,89%	2022-10-25	3 022 500	100 000
Swedbank Hypotek AB	2759324862	1,33%	2020-10-23	1 731 500	100 000
Swedbank Hypotek AB	2759632710	1,54%	2021-01-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2854344138	1,28%	2019-12-28	2 731 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2954356811	1,33%	2024-03-25	5 012 500	130 000
				39 511 500	786 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 418 000**

Kortfristig skuld **11 093 500**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 581 500

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 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt parkeringsintäkter	8 614	0
Övriga kortfristiga skulder	15 307	11 200
	<u>23 921</u>	<u>11 200</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	205 452	227 951
Upplupna räntekostnader	76 162	42 919
Upplupen revision	10 312	8 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	925 978	837 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 769	46 675
	1 232 673	1 163 445

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

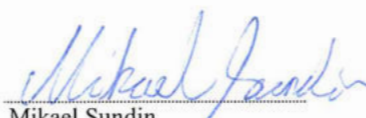
Inga händelser att notera

28/4 2020


Annika Nilsson


Jan Ålund


Klas Lindersson


Mikael Sundin


Staffan Paulsson


Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

01-30 


Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvärnberget för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed 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. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen. 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 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, förfälskning, 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 Kvamnerget för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Övriga upplysningar

En årsredovisning ska undertecknas av samtliga styrelseledamöter. Stämman beslutade att styrelsen skulle bestå av sju styrelseledamöter och valde inga suppleanter. En ledamot har avgått under året, varför årsredovisningen endast är undertecknad av sex ledamöter.

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.

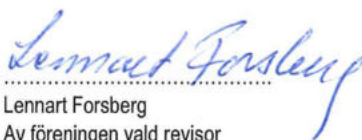
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Huddinge den 30/4 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Forsberg
Av föreningen vald revisor

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.

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 omförelse 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.

TOMTRÄTT

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

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.

