



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNBERGSPLAN I HUDDINGE

Årsredovisning 2019

Brf Kvarnbergsplan i Huddinge

Org. nr. 769616-6409

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivningar

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s. fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsberättelsen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens förste ägare gjorde.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfallet till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond/Yttre reparationsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättningar till årligen. I vårt fall 25 kr/m² lägenhetsyta.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där fakturan ännu inte skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där fakturan ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen mkan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som upprättas mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättens ägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kvarnbergsplan i Huddinge, med säte i Huddinge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen har per den 21 juni 2007 förvärvat fastigheten Sammanträdet 7 i Huddinge kommun. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 125 bostadsrätter. Den totala boytan är 9 899 kvm.

Föreningen disponerar 116 parkeringsplatser varav 46 i garage. I fastigheten finns det en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum.

Lägenhetsfördelning:

54 st	2 rum och kök
56 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift 1377 kronor per lägenhet för 2019.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garage).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 190 261 000 kr, varav byggnadsvärdet är 133 261 000 kr och markvärde 57 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Wahlings Installationsservice AB (WIAB) avseende fastighetsjour och avhjälpning av akuta fel som inte kan vänta, LW Sverige AB avseende takarbeten, takskottning och istappsrojning och AB Hus & Villaträdgårdar avseende trädgårdsskötsel. Föreningen har vidare avtal med SRV avseende sophämtning/källsortering, Kone avseende hisservice samt hissjour, med förhöjd servicenivå.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "SRV", and "Kone".

Telia avseende IP-telefoni, bredband och digital-TV, Södertörns fjärrvärme, Stockholm vatten och Vattenfall avseende el.

Dessutom har föreningen avtal med Bernt Wahlberg avseende fastighetsskötsel. Han ska utföra ronder i alla allmänna utrymmen i syfte att upptäcka fel och brister i fastigheten som ska åtgärdas. Förutom detta ska han vara kontaktperson mellan medlemmarna och styrelsen, kunna ta emot enklare felanmälningar och utföra enklare reparationer i gemensamma utrymmen. I avtalet ingår också vinterunderhåll såsom snöröjning, sandning och sandsopning.

Årsavgifter

Årsavgiften är 779 kr/kvm, d.v.s. oförändrad sedan 2012.

Styrelsen bedömer att årsavgiften ska täcka föreningens kostnader före avskrivningar, t ex räntor, amorteringar, vatten, värme och underhåll m m.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 247 475 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 maj 2019 haft följande sammansättning:

Christer Hegg	Ordförande
Christel Thörnqvist	Ledamot
Bernt Wahlberg	Ledamot
Karl-Gunnar Gustavsson	Ledamot
Anders Edström	Ledamot
Johan Björck	Suppleant
Britt-Marie Ruuth	Suppleant
Tage Öhgren	Suppleant
Christer Massalin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB med Erik Davidsson som ordinarie och Joakim Häll som suppleant.

Valberedning

Roland Bolin	Sammanställande
Kerstin Granath	
Ninni Wetterdahl	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "9D.", and "CTO".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i augusti 2019. Fastigheten befanns vara i utmärkt skick. De små brister, som upptäcktes, fördes in i underhållsplanen och har åtgärdats som löpande underhåll. Emellertid räknar styrelsen med, att kostnaderna för underhåll kommer att stiga något i takt med att fastigheten blir äldre.

Två större åtgärder har vidtagits, som inte ingått i det löpande underhållet.

Åtgärd 1 - Under vårvintern 2019 genomfördes en radonmätning, vilken gav vid handen att sju lägenheter i hus 2 hade mätvärden över 200 Bq/m³. I samråd med bostadsrättshavarna har sanering genomförts under hösten. Husets bottenplatta har inspekterats i syfte att åtgärda ev. sprickor som kan läcka in radongas. Hela fastighetens ventilationssystem har rengjorts, varefter OVK-besiktning har utförts, för att säkerställa att donen för utflöde av luft varit korrekt inställda. Därefter har förnyad radonmätning i de sju lägenheterna genomförts med början i januari 2020.

Åtgärd 2 - Arbete med att åtgärda skadorna, som den torra sommaren 2018 åsamkat trädgården, har utförts.

En större fastighetsförbättrande investering har gjorts. Sex p-platser med möjlighet att ladda el-bilers driftbatteri har installerats. Styrelsen har ansökt om statsbidrag till investeringen.

Omsättning av lån och extra amortering.

Den 30 januari 2019 omsattes två lån om. Bindningstiden är 3 år och räntan sänktes från 3,32 % till 1,21 %. Dessutom beslutade styrelsen om en extra amortering på en miljon kr. Styrelsens strategi har varit att amortera så mycket som möjligt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 173 (176) medlemmar och vid årets slut 172 (173). Under året har 18 (18) medlemmar tillträtt samt 17 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 (9) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	8 282	8 286	8 297	8 312	8 288
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	53	-741	-505	-580
Soliditet (%)	73,20	72,83	72,40	71,90	71,38
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	2 979	2 928	2 135	2 365	2 290
Skuldränta (%)	1,25	1,99	2,66	2,65	2,65
Fastighetslån/kvm	9 040	9 241	9 400	9 695	9 972
Årsavgifter/kvm	779	779	779	779	779

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta

Föreningens räntekostnad i relation till föreningens totala låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 864 000	179 986 000	2 204 652	-2 494 587	52 798	249 612 863
Disposition av föregående års resultat:			245 475	-192 677	-52 798	0
Årets resultat					105 370	105 370
Belopp vid årets utgång	69 864 000	179 986 000	2 450 127	-2 687 264	105 370	249 718 233

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 687 264
årets vinst	105 370
	-2 581 894

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	245 475
att i anspråk tas	-258 863
i ny räkning överföres	-2 568 506
	-2 581 894

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.


AB
20. 09
2020

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 282 302	8 286 080
Övriga rörelseintäkter		49 911	32 328
Summa rörelseintäkter		8 332 213	8 318 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 293 457	-2 915 646
Övriga externa kostnader	3	-474 188	-354 062
Personalkostnader	4	-439 124	-268 853
Avskrivningar	5, 6	-2 874 740	-2 876 074
Summa rörelsekostnader		-7 081 509	-6 414 635
Rörelseresultat		1 250 704	1 903 773
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 145 334	-1 850 975
Summa finansiella poster		-1 145 334	-1 850 975
Resultat efter finansiella poster		105 370	52 798
Årets resultat		105 370	52 798


AB
20. 9. 19

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	335 915 202	338 737 230
Inventarier, verktyg och installationer	6	221 553	274 265
Pågående nyanläggningar	7	191 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		336 328 255	339 011 495

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	20 900	20 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 900	20 900
Summa anläggningstillgångar		336 349 155	339 032 395

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	4 472 008	3 424 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	215 793	212 520
Summa kortfristiga fordringar		4 687 801	3 637 403

Kassa och bank

Kassa och bank		115 705	57 214
Summa kassa och bank		115 705	57 214
Summa omsättningstillgångar		4 803 506	3 694 617

SUMMA TILLGÅNGAR

341 152 661

342 727 012

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

249 850 000

249 850 000

Fond för yttre underhåll

2 450 127

2 204 652

Summa bundet eget kapital

252 300 127

252 054 652

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 687 264

-2 494 587

Årets resultat

105 370

52 798

Summa fritt eget kapital

-2 581 894

-2 441 789

Summa eget kapital

249 718 233

249 612 863

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

86 744 597

89 491 197

Summa långfristiga skulder

86 744 597

89 491 197

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

2 746 600

1 986 388

Leverantörsskulder

408 184

172 829

Skatteskulder

299 326

207 245

Övriga skulder

27 848

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 207 873

1 256 490

Summa kortfristiga skulder

4 689 831

3 622 952

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

341 152 661

342 727 012

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	105 370	52 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 874 740	2 876 074
Förändring skatteskuld/fordran	92 081	3 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 072 191	2 931 872
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-190	-157 018
Förändring av leverantörsskulder	235 355	20 257
Förändring av kortfristiga skulder	739 443	-80 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 046 799	2 714 596
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-191 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191 500	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-2 746 600	-1 986 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 746 600	-1 986 388
Årets kassaflöde	1 108 699	728 208
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 362 900	2 634 691
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	4 471 599	3 362 899

20. 




Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	7 715 280	7 715 280
P-plats och garage	598 700	615 750
Hysesbortfall P-plats och garage	-31 678	-44 950
	8 282 302	8 286 080

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	10 118	10 430
Trädgårdsskötsel	350 598	203 482
Städkostnader	189 784	174 352
Snöröjning/sandning	40 550	21 564
Hisskostnader	231 713	212 646
Portar	0	2 409
Besiktningsskostnader	11 966	15 899
Reparationer	180 448	90 776
Hissreparationer	6 657	2 801
Trädgård och utemiljö	0	5 840
Planerat underhåll	258 863	90 468
Fastighetsel	151 455	150 902
Uppvärmning	936 242	951 768
Vatten och avlopp	143 439	157 866
Avfallshantering	263 399	251 413
Försäkringskostnader	120 610	118 082
Tv, bredband och telefoni	324 408	329 620
Förbrukningsinventarier	14 478	40 880
Förbrukningsmaterial	50 854	48 169
Övriga driftskostnader	7 875	36 279
	3 293 457	2 915 646


AB
CD
ad. Kf

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	22 891	20 810
Fastighetsavgift	172 125	82 250
IT-kostnader	28 204	21 891
Porto	10 038	8 122
Föreningsgemensamma kostnader	26 070	22 617
Revisionsarvode	24 982	24 500
Ekonomisk förvaltning	158 464	154 750
Bankkostnader	1 550	1 250
Övriga poster	29 864	17 872
	474 188	354 062

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	145 001	125 101
Övriga arvoden	0	5 625
Övriga löner	8 659	0
Lön fastighetsskötare	225 585	96 687
Telefonersättning	1 800	600
Bilersättning	0	444
Sociala avgifter	58 079	40 396
	439 124	268 853

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	269 260 521	269 260 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 260 521	269 260 521
Ingående avskrivningar	-15 523 291	-12 699 929
Årets avskrivningar	-2 822 028	-2 823 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 345 319	-15 523 291
Ingående anskaffningsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående redovisat värde	335 915 202	338 737 230


AD
90, C
2019

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	527 111	527 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527 111	527 111
Ingående avskrivningar	-252 846	-200 134
Årets avskrivningar	-52 712	-52 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 558	-252 846
Utgående redovisat värde	221 553	274 265

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ladd stolpar elbilar	191 500	0
	191 500	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	20 900	20 900
	20 900	20 900

11 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	116 114	119 197
Avräkningskonto förvaltare	4 355 894	3 305 686
	4 472 008	3 424 883

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fordonsförsäkring	0	4 410
Fastighetsförsäkring	114 266	110 222
Bredbandskostnader	54 068	54 068
Förvaltningskostnad, ekonomisk	41 563	41 570
Bredband, föreningens eget	945	0
Förutbetalda p-platsavgifter dec	4 950	2 250
	215 792	212 520

Handwritten signature and initials:
AB
90. 12. 19

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,16	2020-01-30	27 063 009	27 362 885
Stadshypotek	1,25	2021-01-30	31 472 796	31 803 308
Stadshypotek	1,21	2022-01-30	8 936 440	0
Stadshypotek	1,21	2022-01-30	22 018 952	0
Stadshypotek			0	10 032 440
Stadshypotek			0	22 278 952
Avgår kortfristig del			-2 746 600	-1 986 388
			86 744 597	89 491 197

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	180 317	297 948
Styrelsearvoden	73 000	73 000
Sociala avgifter	25 000	25 000
Revision	24 000	24 000
Fastighetsel	16 916	16 199
Fjärrvärme	131 934	135 151
Avfallskostnader	7 572	6 298
Vatten- och avlopp	25 580	0
Trivselåtgärder	7 875	7 875
Städning	12 099	12 099
Förutbetalda avgifter och hyror	689 663	658 920
Föreningens gemensamma aktiviteter	5 075	0
Nycklar och lås	8 842	0
	1 207 873	1 256 490

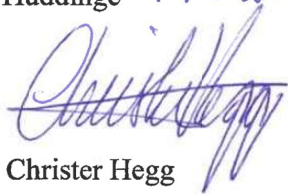
Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	104 450 000	104 450 000
	104 450 000	104 450 000

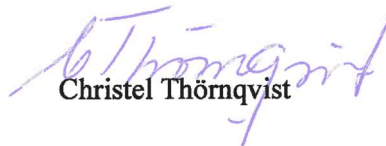
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2020 skall vara oförändrad och det har den varit sedan 2012. Dessutom har ett av lånen omsatts den 30 januari 2020 med en bindningstid av 3 år. Samtidigt gjordes en extra amortering på 2.5 miljoner kronor. Det nya lånet är på 24 488 040 till en ränta på 1.21 %. Tidigare ränta var 1,16 %. Dessutom har statsbidrag erhållits med 76000 kr för installationen av elbilsladdning.

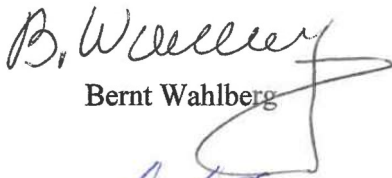
Huddinge 1/4 2020



Christer Hegg
Ordförande



Christel Thörnqvist



Bernt Wahlberg



Karl-Gunnar Gustavsson



Anders Edström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09



Erik Davidsson
Revisor