

Årsredovisning
för
Brf Kvarnbergsplan i Huddinge

769616-6409

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Kvarnbergsplan i Huddinge, med säte i Huddinge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 1 429 kronor per lägenhet för 2020.
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 avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.



Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

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.

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, så som räntor, amorteringar, vatten, värme, 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 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 augusti 2020 haft följande sammansättning:

Christer Hegg	Ordförande
Christel Thörnqvist	Ledamot
Bernt Wahlberg	Ledamot
Anders Edström	Ledamot
Britt-Marie Ruuth	Ledamot
Ulf Stridh	Suppleant
Lena Nordin	Suppleant
Carl Gustafsson	Suppleant
Christer Massalin	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 12 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	

90.

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 under 2020. Emellertid räknar styrelsen med, att kostnaderna för underhåll kommer att stiga något i takt med att fastigheten blir äldre.

Arbetet med radonsanering som inleddes 2019 fortsatte under 2020. En lägenhet har fortsatt radonvärde över gränsvärdet 200 Bq/m³. Om de kompletterande åtgärderna som vidtagits ger resultat ser vi våren 2021.

Arbete med att åtgärda skadorna, som den torra sommaren 2018 åsamkat trädgården, har slutförts. Dessutom har föreningen investerat i trädgårdsmöbler, för att medlemmarna ska kunna träffa varandra, familj och vänner på ett coronasäkert sätt.

En större fastighetsförbättrande investering blev klar att tas i bruk i och med att sex p-platser med möjlighet att ladda elbilers driftbatteri installerats. Styrelsen har ansökt om och erhållit statsbidrag till investeringen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 172 (173) medlemmar och vid årets slut 170 (172). Under året har 16 (18) medlemmar tillträtt samt 14 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (14) antal överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	8 404	8 332	8 318	8 330	8 348
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	105	53	-741	-505
Soliditet (%)	73,92	73,20	72,83	72,40	71,90
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	2 885	2 979	2 928	2 135	2 365
Skuldränta (%)	1,20	1,25	1,99	2,66	2,65
Fastighetslån/kvm	8 688	9 040	9 241	9 400	9 695
Årsavgifter/kvm	779	779	779	779	779

90.


Nyckeltalsdefinitioner

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	2 450 127	-2 687 264	105 370	249 718 233
Disposition av föregående års resultat:			-13 388	118 758	-105 370	0
Årets resultat					-5 222	-5 222
Belopp vid årets utgång	69 864 000	179 986 000	2 436 739	-2 568 506	-5 222	249 713 011

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 568 506
årets förlust	-5 222
	-2 573 728

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	245 475
att i anspråk tas	-755 817
i ny räkning överföres	-2 063 386
	-2 573 728

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

20.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 403 955	8 332 213
Summa rörelseintäkter		8 403 955	8 332 213
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 635 337	-3 293 457
Övriga externa kostnader	4	-486 926	-474 188
Personalkostnader	5	-335 332	-439 124
Avskrivningar		-2 890 936	-2 874 740
Summa rörelsekostnader		-7 348 531	-7 081 509
Rörelseresultat		1 055 424	1 250 704
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 646	-1 145 334
Summa finansiella poster		-1 060 646	-1 145 334
Resultat efter finansiella poster		-5 222	105 370
Årets resultat		-5 222	105 370

90.


Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	333 268 478	335 915 202
Inventarier, verktyg och installationer	7	168 841	221 553
Pågående nyanläggningar	8	0	191 500
Summa materiella anläggningstillgångar		333 437 319	336 328 255

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	20 900	20 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 900	20 900
Summa anläggningstillgångar		333 458 219	336 349 155

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 488	0
Övriga fordringar	10	3 953 263	4 472 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	225 352	215 793
Summa kortfristiga fordringar		4 182 103	4 687 801

Kassa och bank

Kassa och bank		152 703	115 705
Summa kassa och bank		152 703	115 705
Summa omsättningstillgångar		4 334 806	4 803 506

SUMMA TILLGÅNGAR

337 793 025

341 152 661

90.


Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

249 850 000

249 850 000

Fond för yttre underhåll

2 436 739

2 450 127

Summa bundet eget kapital

252 286 739

252 300 127

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 568 506

-2 687 264

Årets resultat

-5 222

105 370

Summa fritt eget kapital

-2 573 728

-2 581 894

Summa eget kapital

249 713 011

249 718 233

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

52 376 137

86 744 597

Summa långfristiga skulder

52 376 137

86 744 597

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

33 628 672

2 746 600

Leverantörsskulder

467 797

408 184

Skatteskulder

395 970

299 326

Övriga skulder

30 555

27 848

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 180 883

1 207 873

Summa kortfristiga skulder

35 703 877

4 689 831

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

337 793 025

341 152 661

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-5 222	105 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 890 936	2 874 740
Förändring skatteskuld/fordran	96 644	92 081

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 982 358 3 072 191

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 488	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-99 644	-190
Förändring av leverantörsskulder	59 613	235 355
Förändring av kortfristiga skulder	-24 282	739 443

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 914 557 4 046 799

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-191 500
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -191 500

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-3 486 388	-2 746 600
------------------------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 486 388 -2 746 600

Årets kassaflöde

-571 831 1 108 699

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 471 599	3 362 900
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 899 768	4 471 599
--	-----------	-----------

90. 

Noter

Not 1 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 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	7 715 280	7 715 280
P-plats och garage	611 731	598 700
Hyresbortfall P-plats och garage	-30 616	-31 678
Hyror vindsförråd	10 400	0
Elavgifter	1 162	0
Andrahandsuthyrning	6 958	10 489
Gästlägenhet	6 750	38 750
Övrig intäkt, här ingår stadsbidrag för laddstolpar	82 290	672
	8 403 955	8 332 213

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	10 272	10 118
Trädgårdsskötsel	193 857	350 598
Städkostnader	201 306	189 784
Snöröjning/sandning	36 917	40 550
Hisskostnader	245 407	231 713
Besiktningsskostnader	4 063	11 966
Reparationer	90 549	180 448
Hissreparationer	6 276	6 657
Planerat underhåll	755 817	258 863
Fastighetsel	154 299	151 455
Uppvärmning	919 825	936 242
Vatten och avlopp	163 899	143 439
Avfallshantering	337 879	263 399
Försäkringskostnader	125 096	120 610
Tv, bredband och telefoni	324 832	324 408
Förbrukningsinventarier	39 744	14 478
Förbrukningsmaterial	24 496	50 854
Övriga driftskostnader	803	7 875
	3 635 337	3 293 457

90.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	22 610	22 891
Fastighetsavgift	178 625	172 125
IT-kostnader	23 589	28 204
Porto	6 163	10 038
Föreningsgemensamma kostnader	17 387	26 070
Revisionsarvode	25 688	24 982
Ekonomisk förvaltning	166 314	158 464
Bankkostnader	1 550	1 550
Övriga poster	45 000	29 864
	486 926	474 188

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	144 999	145 001
Övriga arvoden	2 820	0
Övriga löner	10 222	8 659
Lön fastighetsskötare	145 027	225 585
Telefonersättning	1 200	1 800
Sociala avgifter	31 064	58 079
	335 332	439 124

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 260 521	269 260 521
Inköp, laddstolpar	191 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 452 021	269 260 521
Ingående avskrivningar	-18 345 319	-15 523 291
Årets avskrivningar	-2 838 224	-2 822 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 183 543	-18 345 319
Ingående anskaffningsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående redovisat värde	333 268 478	335 915 202
Bokfört värde byggnader	133 261 000	133 261 000
Bokfört värde mark	57 000 000	57 000 000
	190 261 000	190 261 000

20. 

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	527 111	527 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527 111	527 111
Ingående avskrivningar	-305 558	-252 846
Årets avskrivningar	-52 712	-52 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358 270	-305 558
Utgående redovisat värde	168 841	221 553

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ladd stolpar elbilar	0	191 500
	0	191 500

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	20 900	20 900
	20 900	20 900

11 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	206 198	116 114
Avräkningskonto förvaltare	3 747 065	4 355 894
	3 953 263	4 472 008

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fordonsförsäkring	5 242	0
Fastighetsförsäkring	119 132	114 266
Bredbandskostnader	53 644	54 068
Förvaltningskostnad, ekonomisk	44 781	41 563
Bredband, föreningens eget	1 503	945
Förutbetalda p-platsavgifter dec	1 050	4 950
	225 352	215 792

90. 

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek			0	27 063 009
Stadshypotek	1,25	2021-01-30	31 142 284	31 472 796
Stadshypotek	1,21	2022-01-30	8 840 440	8 936 440
Stadshypotek	1,21	2022-01-30	21 758 952	22 018 952
Stadshypotek	1,21	2023-01-30	24 263 133	0
Avgår kortfristig del			-33 628 672	-2 746 600
			52 376 137	86 744 597

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 32 128 672 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilaga + extra amortering: 2 486 388 kr

Lån som förfaller inom ett år: 31 142 284 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	175 520	180 317
Styrelsearvoden	73 000	73 000
Sociala avgifter	25 000	25 000
Revision	24 000	24 000
Fastighetsel	16 018	16 916
Fjärrvärme	127 651	131 934
Avfallskostnader	6 897	7 572
Vatten- och avlopp	26 807	25 580
Trivselåtgärder	0	7 875
Städning	12 099	12 099
Förutbetalda avgifter och hyror	693 891	689 663
Föreningens gemensamma aktiviteter	0	5 075
Nycklar och lås	0	8 842
	1 180 883	1 207 873

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	104 450 000	104 450 000
	104 450 000	104 450 000

90. 

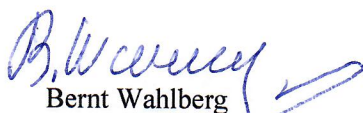
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

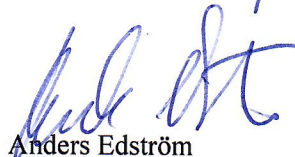
Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2021 skall vara oförändrad, och det har den varit sedan 2012. Dessutom har ett av lånen omsatts den 30 januari 2021 med en bindningstid av 3 år. Samtidigt gjordes en extra amortering på 1,5 miljoner kronor. Det nya lånet är på 29 559 656 kr till en ränta på 0,51 %, tidigare ränta var 1,25 %.

Huddinge 2021-03-29


Christer Hegg
Ordförande

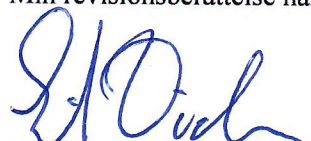

Christel Thörnqvist


Bernt Wahlberg


Anders Edström


Britt-Marie Ruuth

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01


Erik Davidsson
Revisor