

Årsredovisning för
HSB Brf Kvarnen
713200-1079

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen, 713200-1079, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen Innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2557, 2:2562, 2:2563, 2:2564, 2:2565 och 28:1 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1972. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 539 m². Taxeringsvärdet är 250 219 tkr, varav byggnadsvärdet är 173 019 tkr och markvärdet 77 200 tkr.

Fastigheterna var fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa under 2020.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är momspliktig för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	287	19994
Lokaler (ink förråd)	20	335
Förskolan	1	1129
Garage	94	789
		22 247

Organisation

Styrelse

Roller
Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ekonomiansvarig
Fastighetsansvarig
Miljöansvarig
Energiansvarig
Informationsansvarig
Huvudkontaktombud
Webbansvarig/redaktör hemsida
Nyckel/Bricksystemet
Brandskyddsansvarig
Trädgård och Utemiljö
Felparkering
Övrig Ledamot
HSB Ledamot (utses av HSB)

Namn
Anneli Roswald
Tobias Arab
Gloria Dixon-Svärd
Håkan Glingestam
Hamid Miveh
Hamid Miveh, Manuel Marshall
Tobias Arab
Tobias Arab
Gloria Dixon-Svärd sammankallande
Håkan Glingestam, Tobias Arab
Håkan Glingestam, Ann Bergström
Hamid Miveh
Cecilia Fugelstad
Manuel Marshall
Nils Wester
Petra Andersson

90.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är:
Anneli Roswall, Tobias Arab, Ann Bergström, Hamid Miveh och Kerstin Lundvik.

Förvaltare

Edyta Skora fram till 2020-05-01 därefter Alexandru Tudor

Firmatecknare

Följande personer har tecknat föreningens firma:

Anneli Roswall

Tobias Arab

Håkan Glingestam

Vid var tid aktuell förvaltare

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Anneli Roswall

Ordinarie

Håkan Glingestam

Ordinarie

Tobias Arab

Ordinarie

Revisorer

Revisor har varit Markus Landgren och revisorssuppleant Martin Heikkilä, samtliga valda av stämman samt en revisor anställd hos Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Stämman 2020 valde Tommy Nyström (sammankallande), Annette Svensson och Owe Rönquist.

Kontaktombud

Inga Jansson	för Kvarnvägen 4-8 och Kvarnvägen 22-26
Ulrika Hedman	för Kvarnvägen 12-18 och Kvarnvägen 40-50
Peter Krause	för Kvarnvägen 32-36
Lennart Engren	för Vibblabyvägen 7-17

Gloria Dixon-Svärd har varit styrelsens ansvariga för kontaktombuden.

Föreningsverksamhet 2020

Allmänt om verksamheten 2020

Verksamheten har under 2020 varit svårt präglad av den rådande Coronapandemin. I princip har all verksamhet fått anpassats och främst har detta märkts genom att de fysiska möten som stämma och budgetinformation har fått ske på annat sätt. Likaså har pensionärsverksamheten med kaffe fått ställas in i de flesta fall. Under 2021 skall vaccinationsprogrammet mot Corona komma igång men när Kvarnen kan återgå till ordinarie mötesformer vet vi skrivande stund (januari 2021) inte.

Mötesverksamhet

Styrelsen för Brf Kvarnen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Två sammanträden har hållits per telefon och under hösten har flera deltagare medverkat digitalt.

90,

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 23 juni genom poströstning. 60 röstberättigade medlemmar hade poströstat och ansågs därmed deltaga på stämman.

Årlig besiktning

En yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren den 12 maj. Lekplatserna besiktigades 2020-04-27. Nya regler för lekplatserna gjorde att Kvarnens utrustning inte längre var godkänd och ny utrustning har installerats under hösten.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal sköts av HSB Norra Storstockholm. Administrativ förvaltning har enligt avtal sköts av HSB Norra Stor Stockholm. Trappstädning har enligt avtal sköts av Lerici. Markskötsel har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. Hissgruppen AB sköter enligt avtal våra hissar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits vid försäljning, andelar av 2 lägenheter har överlåtits som gåva och andel av 1 lägenhet har förvärvats via arv.

Försäljningspriset i genomsnitt per kvadratmeter var 34 583 kronor. I jämförelse med 2019 har priset minskat med cirka 9,1 %.

Utbildning

Under året har ingen person genomgått utbildning.

Kontaktombudsverksamhet

Kontaktombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen. De ger information till nyinflyttade boende i föreningen samt är en informationslänk mellan de boende och styrelsen. Huvudkontaktombuden har haft 2 möten tillsammans med kontaktombuden.

Fixardag och Arbetsgrupper

Fixardag genomfördes den 20 september. Deltagande på en fixardag eller i någon av våra arbetsgrupper sparar pengar åt föreningen och bidrar till ökad trivsel i föreningen. Styrelsen tackar alla boende som ställer upp.

Under våren hölls ingen fixardag på grund av Corona..

Webbplats

Adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/kvarnen
På webbplatsen publicerar styrelsen bland annat om styrelsekontakter, informationshäfte, ordningsregler, nyheter, årsredovisning och stämmoprotokoll.

HSB-portalen

Alla medlemmar i Kvarnen ska ha inloggningsuppgifter till HSB:s webbportal. Där kan de boende se alla uppgifter rörande sin egen lägenhet. Inloggning sker med personnummer och BankId.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har information skett genom Portmeddelande och medlemsbladet KvarnNytt. På digitala information- och bokningstavlorna har anslagits 8 portmeddelanden och KvarnNytt har utkommit och delats ut vid 3 tillfällen under 2020. Därutöver har det även satts upp annan information.

Informationsmöte om budget och föreningens verksamhets som normalt hålls i slutet av november fick denna gång ställas in.

Grannsamverkan

Vi får uppdaterad information fortlöpande från närpolisen.

90.

Föreningslokal

Föreningslokalen används för olika ändamål; pensionärsträffar under vår och höst samt av kontaktombuden ordnade aktiviteter. Föreningslokalen kan lånas mot en låg avgift av boende för privata aktiviteter etc. vilket skett under 12 tillfällen under året. Styrelsen har sina styrelsemöten och kontaktombudsmöten här.

Gästlägenhet

Kvarnens har en gästlägenhet som är mycket uppskattad. Under året har den varit uthyrd i 84 nätter.

Skadedjur

Kvarnen har problem med råttor och har därför tecknat ett nytt avtal med Anticimex under våren. Anticimex har placerat ut en ny sorts fällor runt husen samt i rören. Dessa har visat sig effektiva dock måste vi alla vara medvetna om att vi inte kan mata fåglar och måste ta bort alla matrester när vi använder grillplatsen eller andra uteplatser.

Inbrott

Nationellt har lägenhetsinbrotten minskat under året och så även i Kvarnen. Genom att många under året arbetat hemifrån är det svårare för tjuvarna att hitta tomma lägenheter att bryta sig in i. Styrelsen uppmanar trots detta till extra försiktighet, släpp inte in obehöriga och kontrollera att porten går i lås efter er. Vid fel på porten kontaktas HSB felanmälan tel. 010-442 50 00.

Viktiga händelser 2020

- Den stora lekplatsen på Kvarnvägen har fått ny utrustning och nytt fallskydd.
- Grillplatsen på Kvarnvägen har fått ny utrustning och ny markbeläggning.
- Gungorna på Vibblabyvägen har bytts ut. På grund av nya myndighetskrav har del av staket och en grind har tagits bort och en annan del av staketet har byggts om.
- Balkongprojektet - projekteringen är klar, bygglov är beviljat och anbud inkommit. En informationsfolder har delats ut.
- L&T har under året fortsatt arbeta med att energioptimera våra fastigheter inom ramen för målstyrd energiförvaltning.
- Arbeta med att ta fram ett avtal mellan föreningen och Järfälla Kommun avseende Mjölarens förskola pågår. Frågor som avhandlas är bland annat förvaltning och elavtal.
- Ett utredningsarbete om att tidigarelägga stambytet har påbörjats.
- Ytterligare en tvättstuga har utrustats med självdoserande tvättmaskiner.
- Brf Kvarnen har tilldelats Järfälla kommuns miljöpris 2020.

Allmänt om föreningen

I början av 1970-talet uppfördes Brf Kvarnen, där tidigare landsbygd fick ge vika för modern byggnation. Här låg landsbygdsvillor och växthus men 1972-73 byggde HSB upp området som idag har blivit ett lummigt och grönskande bostadsområde. Föreningen är mycket populär beroende på dess centrala läge i anslutning till Jakobsbergs Centrum och pendeltågsstation. Många av Jakobsbergs skolor och dagis ligger bara ett stenkast till någon eller några kilometer från Brf Kvarnen.

Bostadslägenheter

Föreningen har idag 287 bostadsrättslägenheter. Kommunen innehar en bostadsrättslägenhet samt en bostadsrätt för förskoleverksamhet.

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 4-8	Kvarnvägen 32-36	Vibblabyvägen 7-11
Kvarnvägen 12-18	Kvarnvägen 40-44	Vibblabyvägen 13-17
Kvarnvägen 22-26	Kvarnvägen 46-50	Vibblabyvägen 19

Garage- och bilplatser

- 94 garageplatser, varav 20 med motorvärmare.
- 128 bilplatser på tomt, varav 19 med motorvärmare.
- 26 carport
- 2 motorcykelplatser i garage

(Av dessa parkeringsplatser så hyr Brf Kvarnen ut 18 parkeringsplatser och 8 garageplatser till Brf Kvarnstugan)

Antal lägenheter av respektive typ

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
52	60	145	30

Lokaler - antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har en bostadsrätt som ägs av kommunen där det bedrivs förskoleverksamhet, ytan är totalt 1129 m².

Det finns totalt 20 förråd som föreningen hyr ut till de boende.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Kvarnen har i sina byggnader ett pingisrum, samlingslokal 4:an och ett hobbyrum för snickeriarbeten samt en gästlägenhet. Samlingslokalen 4:an utnyttjas av styrelsen för styrelsemöten. Kontaktombuden använder också lokalen för sina sammankomster samt de aktiviteter som ordnas. Pensionärsföreningen, får bidrag till sin verksamhet.

Brf Kvarnens energiförbrukning

Föreningens samtliga lokaler och lägenheters uppvärmning kommer från fjärrvärme. Elen upphandlas gemensamt för hela föreningen och de enskilda lägenheterna aviseras den egna förbrukningen uppmätt i egna undermätare.

Kvarnen har förlängt avtalet med L&T, för målstyrd energiförvaltning. L&T följer upp vår energianvändning och hjälper oss med styr och reglerteknik för att få en effektiv energianvändning. Föreningen går regelbundet tillsammans med L&T igenom vilka åtgärder som ger mest besparing för investerad krona och sätter därefter upp planer för genomförande.

Fritidsverksamhet

Under ett normalt år i Brf Kvarnen förekommer många aktiviteter. Vår grillplats brukar användas flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans. Allt har varit annorlunda under 2020.

Sophantering

Sophanteringen kostar föreningen mycket pengar. Genom att slarva med sorteringen ökar man kostnaderna för sophanteringen.

Miljöhusen

Här finns olika kärl för:

- × Hushållssopor
- × Tidningpapper
- × Kartonger/Förpackningar
- × Matavfall
- × Mindre elavfall
- × Lysrör
- × Lampor
- × Batterier
- × Ofärgat glas
- × Färgat glas

Matavfall

Styrelsen vill att alla sorterar sitt matavfall och därigenom bidrar till en bättre miljö samtidigt som man stärker föreningens ekonomi. Alla nyinflyttade i Kvarnen får av sitt kontaktombud ett paket för sortering av matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i vid Kvarnvägen 8.

Allt annat som grovsopor eller miljöfarligt avfall får inte slängas i eller utanför miljöhusen.

Container

Två gånger per år vår och höst finns det container för grovsopor uppställda i föreningen. Kan du inte vänta till dessa tillfällen får du själv ordna med att dina sopor transporteras till en återvinningscentral.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall ska lämnas vid Görvälns återvinningscentral

Handikappanpassning

Kvarnen medverkar alltid vid förfrågningar från kommunen om tillgänglighetsanpassning för personer med funktionsnedsättning. Därutöver är tillgängligheten för dessa personer en tanke som alltid genomsyrar styrelsens arbete vid ombyggnation och renoveringar.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

Omsättning, resultat och avgifter

Avgiften höjdes med 5 % för 2020.

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	17 372	16 830	15 719	15 449	38 504
Årets resultat, tkr	1 172	670	479	-17	17 764
Fond för yttre underhåll, tkr	8 690	8 161	8 155	7 893	9 749
Belåning, kr/kvm totalyta	2 818	2 934	3 206	1 846	1 797
Räntekänslighet*	4,3	4,7	4,8	2,6	2,9
Soliditet, %	38	37	35	47	46
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el)	727	692	659	628	601
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	241	228	128	143	1 115"

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

"Stor avvikelse pga. markförsäljning 2016

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 669 600	12 243 700	8 161 059	16 148 012	669 863
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			529 287	140 576	-669 863
Årets resultat					1 172 174
	2 669 600	12 243 700	8 690 346	16 288 588	1 172 174

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på +1 172 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är uppvärmning.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten och el, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt, så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

Investeringar 2020

Ingen investering har tillkommit under 2020.

Underhållsåtgärder

Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll utförs varje år. Styrelsen har fastställt principen att periodiskt underhåll skall omfatta en 20-årig underhållsplan som skall finansieras ur underhållsfonden.

Underhållsfonden

Om någon boende har kvar behållning i underhållsfonden kan utebertalning begäras hos HSB. Blankett finner du efter inloggning på HSB:s webbplats.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Antaganden om intäkter och kostnader

Årsavgifter höjs 2021 med 5 %.

Avgiftshöjning under flerårsprognosen är oviss på grund av:

- * vad som händer med fastighetsskatten och eventuellt inkomstskatt.
 - * det kan komma motioner på stämman som skall genomföras och som måste budgeteras 2022.
 - * Föreningen har stora underhållsbehov åren framöver.
 - * Föreningen saknar kostnadsuppgifter för flera av investeringarna ovan.
- Styrelsen har därför valt att räkna på avgiftshöjning med 4-5 % i prognosen.

För följande kostnadsposter antas att kostnaderna kommer att öka med 3 procent årligen: Fastighetsförvaltning, försäkringar och skador, löpande underhåll och reparationer, information, möten, arvoden mm samt reserveringar till yttre underhållsfond. Planerat underhåll är beräknat efter den 20-åriga underhållsplanen.

För räntekostnader har beräkningar gjorts för lån, så långt som möjligt med kända räntesatser. Föreningen arbetar aktivt för att sänka räntekostnaderna för föreningens lån.

Det måste understrykas att nedanstående flerårsprognos bygger på antaganden och uppskattningar. Särskilt svårt är det att prognostisera ränteutveckling, vatten- el- och värmekostnader samt kostnaderna för sophantering. Osäkerheten ökar kraftigt från mitten av perioden.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2021	Balkongprojektet pågår
2021	Stamspolning (kan utgå beroende på utgången av utredningen om stambyte)
2021	Kontroll av fasad och eventuell åtgärd
2021	Fortsatt byte av vattenrör mellan husen, ingår i utredningen om stambyte
Planerad verksamhet	
2021	Balkongprojektet; informationsmöte kommer att hållas och stämman skall fatta beslut.
2021	Utredning av stambyte.
2021	Utredning av tegelfasaden på höghusens gavlar. Behöver dessa renoveras och i så fall på vilket sätt.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	16 288 588
Årets resultat	1 172 174
	17 460 762

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	17 460 762
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	941 756
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-310 000
Balanserat resultat efter disposition	18 092 518

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 690 346
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-631 756
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	8 058 590

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

sq.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 371 687	16 829 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 826 916	-10 619 526
Planerat underhåll	4	-941 756	-1 239 790
Fastighetsskatt		-512 313	-497 389
Avskrivningar	5	-3 246 509	-3 158 937
		<u>-15 527 494</u>	<u>-15 515 642</u>
Rörelseresultat		1 844 193	1 314 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16 638	18 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-688 657	-662 353
		<u>-672 019</u>	<u>-644 166</u>
Årets resultat		1 172 174	669 863

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	91 637 042	94 883 551
Mark		3 926 454	3 926 454
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 341 809	266 726
		<u>96 905 305</u>	<u>99 076 731</u>
Summa anläggningstillgångar		96 905 305	99 076 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		26 123	315 438
Avräkningskonto HSB		7 007 413	5 405 371
Övriga fordringar	10	4 824	24 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	712 720	393 868
		<u>7 751 080</u>	<u>6 139 188</u>
Kortfristiga placeringar	12	3 300 101	3 290 230
Övriga kortfristiga placeringar		<u>3 300 101</u>	<u>3 290 230</u>
Kassa och bank	13	91 452	88 421
Summa omsättningstillgångar		11 142 633	9 517 839
SUMMA TILLGÅNGAR		108 047 938	108 594 570

90.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 669 600	2 669 600
Upplåtelseavgifter		12 243 700	12 243 700
Fond för yttre underhåll		8 690 346	8 161 059
		<u>23 603 646</u>	<u>23 074 359</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		16 288 588	16 148 012
Årets resultat		1 172 174	669 863
		<u>17 460 762</u>	<u>16 817 875</u>
Summa eget kapital		<u>41 064 408</u>	<u>39 892 234</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	32 364 770	62 699 958
		<u>32 364 770</u>	<u>62 699 958</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 335 188	2 582 876
Leverantörsskulder		1 858 368	1 381 404
Skatteskulder		70 394	51 064
Övriga kortfristiga skulder	15	306 660	309 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 048 150	1 677 544
		<u>34 618 760</u>	<u>6 002 378</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>108 047 938</u>	<u>108 594 570</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 172 174	669 863
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 246 509	3 158 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 418 683	3 828 800
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 851	-372 135
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	864 071	-470 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 272 903	2 985 961
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-1 075 083	-3 493 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 075 083	-3 493 124
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-2 582 876	-2 403 418
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 582 876	-2 403 418
Årets kassaflöde	1 614 944	-2 910 581
Likvida medel vid årets början	8 784 022	11 694 603
Likvida medel vid årets slut	10 398 966	8 784 022
Likvida medel		
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	7 007 413	5 405 371
Kassa och bank	91 452	88 421
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	3 300 101	3 290 230
	10 398 966	8 784 022

90.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2092
Ombyggnader, undercentral	Komponentavskrivning	4,0	3038
Ombyggnader, fiber, lås	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggnader, tak	Komponentavskrivning	3,5	2054
Ombyggnader, hissar	Komponentavskrivning	4,0	2060
Ombyggnader, fönster	Komponentavskrivning	2,0	2065
Ombyggnader, värmeväxlare	Komponentavskrivning	5,0	2035
Ombyggnader, garage	Komponentavskrivning	5,0	2035
Ombyggnader, belysning	Komponentavskrivning	6,7	2031
Ombyggnader, garage carport	Komponentavskrivning	3,3	2049

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimilavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	189 200	186 375
Mötesarvode	82 460	109 254
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst		3 078
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 000	12 000
Utbildning och konferenser	1 875	15 000
Sociala kostnader	52 275	64 901
	343 810	396 608

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	14 526 356	13 834 711
Årsavgifter lokaler	1 000 924	953 260
Hysesintäkter lokaler	85 572	92 772
Hysesintäkter garage och p-platser	918 597	785 197
Försäkringsersättning	88 302	105 259
Intäkter el	703 195	800 213
Övriga intäkter	48 741	258 259
	17 371 687	16 829 671

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	959 556	927 388
Löpande underhåll	1 554 192	1 556 082
El	1 119 670	1 181 297
Uppvärmning	2 019 021	2 217 305
Vatten	867 871	698 759
Sophämtning	491 077	415 753
Fastighetsförsäkring	365 247	287 024
Städning	368 519	354 178
Förvaltningskostnader	1 527 229	1 169 485
Extern revision	25 188	24 425
Personalkostnader	343 810	396 608
Kabel-TV	212 421	207 336
Bredband	11 942	11 072
Vinterskötsel	46 469	222 179
Övrig drift	914 704	950 635
	10 826 916	10 619 526

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	87 273	312 109
Utfört underhåll installationer		367 882
Utfört underhåll mark	743 233	559 799
Utfört underhåll garage och parkering	111 250	
	941 756	1 239 790

90.

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	3 246 509	3 158 937
	3 246 509	3 158 937

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	9 871	12 666
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 932	5 137
Övriga ränteintäkter	835	384
	16 638	18 187

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	685 948	659 987
Övriga räntekostnader	2 709	2 366
	688 657	662 353

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	118 243 250	85 142 771
-Årets anskaffningar	-	33 620 405
-Årets utrangeringar	-	-519 926
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	118 243 250	118 243 250
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-23 359 699	-20 720 688
-Årets utrangering	-	519 926
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 246 509	-3 158 937
	-26 606 208	-23 359 699
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	91 637 042	94 883 551
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	171 000 000	171 000 000
Byggnader - lokaler	2 019 000	2 019 000
	173 019 000	173 019 000
Mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Mark - lokaler	8 200 000	8 200 000
	77 200 000	77 200 000
Summa taxeringsvärde	250 219 000	250 219 000

90.

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	266 726	30 394 007
Årets anskaffningar	1 075 083	3 475 674
Aktivering Garage carport		-33 602 955
Redovisat värde vid årets slut	1 341 809	266 726

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 824	429
Övriga kortfristiga fordringar		24 082
	4 824	24 511

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	53 801	53 103
Fastighetsförsäkring	519 696	312 552
Övrigt	139 223	28 213
	712 720	393 868

Not 12 Kortfristiga placeringar

Kreditinstitut	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	Rörligt		3 300 101	3 290 230
			3 300 101	3 290 230

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 696	4 128
Handkassa	17 362	14 511
Handelsbanken	71 394	69 782
	91 452	88 421

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31
Stadshypotek	152416	1,65	2021-03-29	8 812 500
Stadshypotek	457180	0,53	2024-10-30	6 879 189
Stadshypotek	261778	1,27	2021-12-01	6 989 368
Stadshypotek	374599	0,95	2024-06-30	5 153 870
Stadshypotek	379810	0,95	2024-07-30	13 535 625
Stadshypotek	39788840019	0,90	2021-04-15	13 125 000
Nordea	39788884644	0,85	2022-01-19	8 204 406
Nordea				<u>62 699 958</u>
Nästa års beräknade amortering				-2 582 876
Nästa års låneomsättning				<u>-27 752 312</u>
kortfristig del				-30 335 188

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

32 364 770

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

49 785 578

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	67 876 506	67 876 506
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>67 876 506</u>	<u>67 876 506</u>

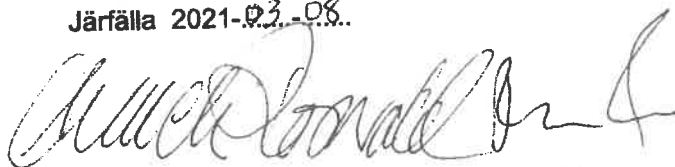
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	1 350	1 426
Inre fond	270 933	272 687
Övriga kortfristiga skulder	<u>34 377</u>	<u>35 377</u>
	306 660	309 490

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 396 816	1 527 043
Upplupna räntekostnader	61 911	73 698
Upplupen el	120 500	50 119
Upplupen värme	317 528	
Upplupen sophämtning	7 802	7 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>143 593</u>	<u>19 000</u>
	2 048 150	1 677 544

Järfälla 2021-03-08.



Anneli Roswald



Tobias Arab



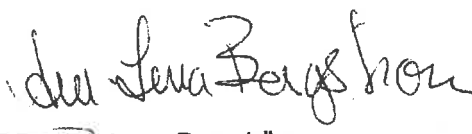
Nils Wester



Gloria Dixon-Svärd



Håkan Glingestam



Ann-Lena Bergström



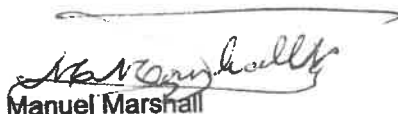
Hamid Miveh



Petra Andersson



Cecilia Fugelstad

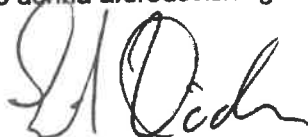


Manuel Marshall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-07



Markus Landgren
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | HSB Brf Kvamen, org.nr. 713200-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvamen för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Kvamen för år 2020 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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.

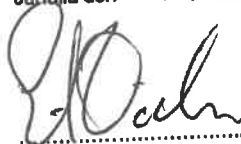
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisor 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 revisor 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.

Järfälla den 7 / 4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Markus Landgren

Av föreningen vald revisor