

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2002-02-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per Wirén
Johannes Lidman
Mohammad Reza Sabouri

Ordförande
Sekreterare
Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Skoglund

Intern revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarnbacken 1	1987	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

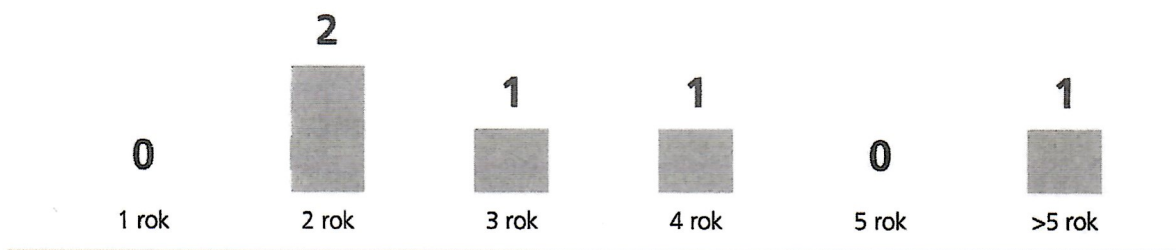
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 511 m², varav 511 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tak & Fasad	2020
Planerat underhåll	År
Renovering av samtliga fönster	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

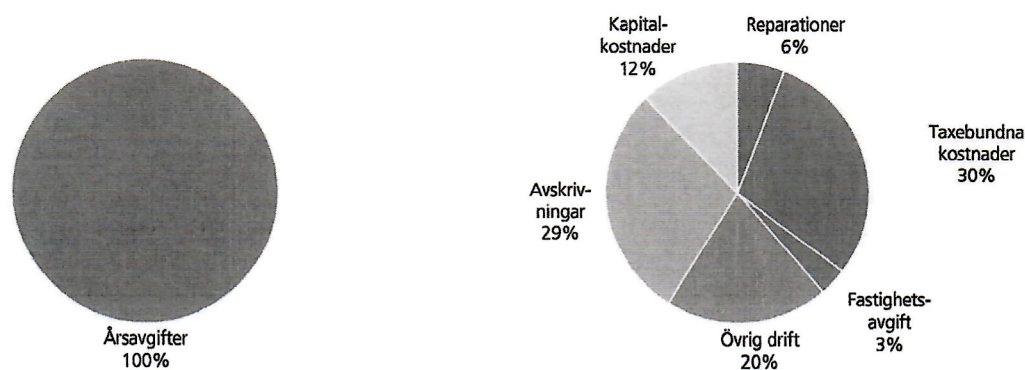
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	215 127	196 883
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	187 501	208 664
Minskning kortfristiga fordringar	1 499	0
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 116
	189 000	209 780
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	122 845	155 573
Finansiella kostnader	25 346	29 215
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	6 748	6 748
Minskning av kortfristiga skulder	10 869	0
	165 808	191 536
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	238 319	215 127
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	23 192	18 224

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två överlåtelser:

Lägenhet 3 har förvärvats av Johannes och Elin Lidman.

Lägenhet 4 har förvärvats av Linda Waxin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 5 st

Överlåtelser under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 5

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 5

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	391	402
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 800	2 813
Elkostnad/m ² totalyta	101	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	57
Soliditet (%)	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22	-37
Nettoomsättning (tkr)	202	205

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 511 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 761 685	0	0	4 761 685
Upplåtelseavgifter	174 000	0	0	174 000
Fond för yttre underhåll	296 731	25 000	0	271 731
S:a bundet eget kapital	5 232 416	25 000	0	5 207 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-439 255	-25 000	-36 998	-377 257
Årets resultat	-21 564	-21 564	36 998	-36 998
S:a ansamlad förlust	-460 819	-46 564	0	-414 255
S:a eget kapital	4 771 597	-21 564	0	4 793 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-21 564
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-414 255
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 000
summa balanserat resultat	-460 819

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-460 819
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	202 455	205 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-14 954	3 166
Summa rörelseintäkter		187 501	208 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-115 574	-146 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-7 271	-8 604
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-60 874	-60 874
Summa rörelsekostnader		-183 719	-216 447
RÖRELSERESULTAT		3 782	-7 783
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 346	-29 215
Summa finansiella poster		-25 346	-29 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-21 564	-36 998
ÅRETS RESULTAT		-21 564	-36 998

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	5 966 060	6 023 289
Inventarier	Not 9	21 870	25 515
Summa materiella anläggningstillgångar		5 987 930	6 048 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 987 930	6 048 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	-1 499	0
Summa kortfristiga fordringar		-1 499	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		238 319	215 127
Summa kassa och bank		238 319	215 127
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		236 820	215 127
SUMMA TILLGÅNGAR		6 224 750	6 263 931

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 935 685	4 935 685
Fond för yttre underhåll	Not 11	296 731	271 731
Summa bundet eget kapital		5 232 416	5 207 416
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-439 255	-377 257
Årets resultat		-21 564	-36 998
Summa fritt eget kapital		-460 819	-414 255
SUMMA EGET KAPITAL		4 771 597	4 793 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	115 996	1 437 578
Summa långfristiga skulder		115 996	1 437 578
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 314 834	0
Skatteskulder		578	0
Övriga skulder		3 970	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	17 775	33 192
Summa kortfristiga skulder		1 337 157	33 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 224 750	6 263 931

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	20-100 år	20-100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	181 730	205 498
Årsavgifter - Kapital	17 964	0
Elintäkter	2 761	0
	202 455	205 498

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	-14 954	3 166
	-14 954	3 166

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	30 275
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 675	0
	Myndighetstillsyn	2 500	0
	Gård	877	1 399
	Förbrukningsmateriel	310	0
		24 361	31 674
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	25 939
	Lås	2 669	0
	VVS	1 923	0
	Tak	7 750	0
		12 342	25 939
	Taxebundna kostnader		
	El	51 500	58 167
	Vatten	8 893	8 129
	Sophämtning/renhållning	1 197	7 391
		61 590	73 687
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 288	8 985
		10 288	8 985
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	6 993	6 685
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	115 574	146 970

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Fritids- och trivselkostnader	166	0
	Förvaltningsarvode	-8 000	0
	Administration	3 161	2 416
	Korttidsinventarier	5 194	0
	Konsultarvode	6 750	6 188
		7 271	8 604

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	57 229	57 229
	Inventarier	3 645	3 645
		60 874	60 874

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 137 747	0
	Nyanskaffningar	0	6 137 747
	Utgående anskaffningsvärde	6 137 747	6 137 747
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 458	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 229	-57 229
	Utgående avskrivning enligt plan	-171 687	-57 229
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 966 060	6 023 289
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 950 393	1 950 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 776 000	4 776 000
	Taxeringsvärde mark	4 080 000	4 080 000
		8 856 000	8 856 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 856 000	8 856 000
		8 856 000	8 856 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 450	0
	Nyanskaffningar	0	36 450
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 450	36 450
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 935	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 645	-3 645
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 580	-3 645
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 870	32 805

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	-1 499	0
		-1 499	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	271 731	0
	Reservering enligt stadgar	25 000	246 731
	Reservering enligt stämmobeslut	0	25 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	296 731	271 731

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,520 %	117 252	118 508	2022-04-30
Handelsbanken	1,700 %	230 730	233 198	2021-03-04
Handelsbanken	1,700 %	223 716	226 108	2021-03-04
Handelsbanken	1,700 %	59 132	59 764	2021-01-05
Handelsbanken	1,700 %	800 000	800 000	2021-03-11
Summa skulder till kreditinstitut		1 430 830	1 437 578	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 314 834	0	
		115 996	1 437 578	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 397 090 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 261 500	4 261 500

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	1 711	2 138
Avgifter och hyror	16 064	7 607
El	0	12 839
Vatten	0	1 368
Sophämtning	0	1 240
Redovisningstjänster	0	8 000
	17 775	33 192

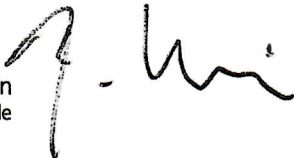
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga fönster ska renoveras.

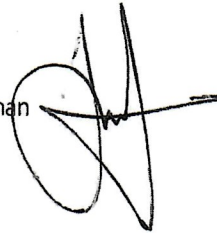
Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 27 / sep 2021

Per Wirén
Ordförande



Johannes Lidman
Sekreterare



Mohammad Reza Sabouri
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 10 2021



Karin Skoglund
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf. Kvarnbacken, org. Nr 716419-3620

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 5 oktober 2021



Karin Skoglund

Revisor