

Årsredovisning för
HSB Brf Kvarnen
713200-1079

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Kvarnen, 713200-1079, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019.

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
		<hr/>
		22 247

Organisation

Styrelse

Roller	Namn
Ordförande	Anneli Roswald
Vice ordförande	Tobias Arab
Sekreterare	Gloria Dixon-Svärd
Ekonomiansvarig	Håkan Glingestam
Fastighetsansvarig	Hamid Miveh,Nils Erik Wester
Miljöansvarig	Hamid Miveh,Nils Erik Wester
Energiansvarig	Kerstin Lundvik
Informationsansvarig	Tobias Arab
Huvudkontaktombud	Gloria Dixon-Svärd sammankallandwe,Nils Erik Wester
Webbansvarig/redaktör hemsida	Håkan Glingestam,Tobias Arab
Nyckel/Bricksystemet	Håkan Glingestam,Kerstin Lundvik
Brandskyddsansvarig	Hamid Miveh
Trädgård och Utemiljö	Cecilia Fugelstad
Felparkering	Manuel Marshall
Studieorganisatör	Ann Bergström
HSB Ledamot (utses av HSB)	Marie Jacobsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är:
Anneli Roswall, Tobias Arab, Ann Bergström, Hamid Miveh och Kerstin Lundvik.

Förvaltare

Edyta Skora 2019-01-01 tills vidare

Firmatecknare

Följande personer har tecknat föreningens firma:

Anneli Roswald

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 Roswald

Ordinarie

Håkan Glingestam

Ordinarie

Vem

Ordinarie

Revisorer

Revisorer har varit Markus Landgren med Emma Widegård som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Tommy Nyström, Annette Svensson och Owe Rönquist med Tommy Nyström som sammankallande.

Kontaktombud

Inga Jansson

för Kvarnvägen 4-8

Ulrika Hedman

för Kvarnvägen 12-18

Agneta Argelid

för Kvarnvägen 22-26

Peter Krause

för Kvarnvägen 32-36

Margareta Persson

för Kvarnvägen 40-50

Lennart Engren

för Vibblabyvägen 7-17

Nils-Erik Wester och Gloria Dixon-Svärd har varit styrelsens ansvariga för kontaktombuden.

Föreningsverksamhet 2019

Styrelsemöten

Styrelsen för Brf Kvarnen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 7 maj, med 56 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Årlig besiktning

En yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren den 3 juni. Lekplatserna besiktigades under våren, anmärkningarna har åtgärdats.

Förvaltning

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

Överlåtelser

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits vid försäljning varav 1 via arv. Försäljningspriset i genomsnitt per kvadratmeter var 34 583 kronor. I jämförelse med 2018 har priset ökat med cirka 3,5 %.

Utbildning

1 personer, grundutbildning för styrelse ledamot
3 personer, styrelsekonferens
Samtliga kurser anordnades av HSB Norra Storstockholm.

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 5 möten tillsammans med kontaktombuden.

Fixardag och Arbetsgrupper

Fixardag genomfördes den 26 maj. På en fixardag träffas vi för att fixa mindre åtgärder i föreningen. En värdefull dag där vi också tillsammans stärker gemenskapen i föreningen genom att gamla och nya boende ges möjlighet att lära känna varandra. Ett antal boende har ideellt skött en del rabatter och blomsterlådor och har på så sätt ytterligare förskönat vår vackra trädgård. Fixargruppen fixar småsaker som inte är kostnadseffektivt att leja ut. En annan grupp ordnar regelbundet med pensionärsfika. 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.

Hemsida

Adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/kvarnen
På hemsidan publicerar styrelsen bland annat om styrelsekontakter, informationshäfte, ordningsregler, nyheter, KvarnNytt, 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. Kontakta HSB-kontoret om du saknar inloggningsuppgifter.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har information skett genom Portmeddelande och medlemsbladet KvarnNytt. I portarna har anslagits 8 portmeddelanden och KvarnNytt har utkommit med 3 nummer under 2019. Därutöver har det även satts upp information om olika aktiviteter såsom fixardag och pensionärsfika. Även information om Grannsamverkan sker genom anslag i portarna. Från och med December 2019 sker information genom portmeddelande främst genom anslag på digitala information- och bokningstavlor.

Informationsmöte den 28 november om budget 2019, balkonger och våra nya Informations- och bokningstavlor.

Grannsamverkan

Föreningen har satt upp nya skyltar. Vi får uppdaterad information fortlöpande från närpolisen.

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 45 tillfällen under året. Styrelsen har sina styrelsemöten och kontaktombudsmöten här. Från och med 1 december har styrelsen infört nya tider för uthyrning. Den nya uthyrningstiden är 10.00-22.00.

Gästlägenhet

Kvarnens har en gästlägenhet som är mycket uppskattad. Under året har den varit uthyrd i 93 nätter.

Klotter i området

Kvarnen har under flera år arbetat aktivt mot klotter. Det arbetet har gett till resultat att vi inte har några större problem med klotter i området. All klotter tas bort snarast.

Inbrott

Inbrotten i området har återigen ökat i vår förening. Styrelsen uppmanar till extra försiktighet, släpp inte in obehöriga och kontrollera att ytterdörren går i lås efter er. Vid fel på ytterdörren kontaktas HSB felanmälan tel. 010-442 50 00.

Viktiga händelser 2019

- Gräsytona återställdes efter garagerenoveringen.
- Asfaltering av vändplanen mellan G1 och G2.
(Bilvägen, förbi våra garage bort till Kvarnstugan samt vändplanen vid Kvarnvägen 36, asfalterades av Kvarnstugan.)
- Installation av digitala informations- och bokningstavlor.
- Balkongprojektet - utredning har påbörjats och en extern projektledare har anlitats.
- L&T har under året arbetat med att energioptimera våra fastigheter inom ramen för målstyrd energiförvaltning.
- Arbete med att ta fram ett avtal mellan föreningen och Järfälla Kommun avseende Mjölharens förskola har påbörjats. Frågor som avhandlas är bland annat förvaltning och elavtal.
- Nytt låssystem till tvättstugorna. De gamla tvättstugecylindrarna har ersatts av ett digitalt lås där man använder sin nyckelbricka för att komma in i tvättstugorna. Härigenom kommer alla användare att loggas och eventuell misskötsel kan följas upp.
- Glas har satts in i dörrarna i tvättstugorna.

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, som 2019 fick 5 500 kr i 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 år i Brf Kvarnen förekommer många aktiviteter. Vår grillplats används flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans.

Sophantering

Sophanteringens kostar föreningen mycket pengar. Genom att slarva med sorteringen ökar man kostnaderna för sophantering.

Miljöhusen

Här finns olika kärl för:

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

Matavfall

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

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 ett allmänt utrymme vid Kvarnvägen 8.

Container

Grovsopor får inte lämnas i eller utanför miljöhusen utan måste slängas i någon av de containers som finns i föreningen vår och höst. Kan man inte vänta tills dess måste man själv ordna med transport till Görvelns eller annan återvinningscentral.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall ska lämnas vid Görvelns 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 2019.

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	16 830	15 719	15 449	38 504	11 801
Årets resultat, tkr	670	479	-17	17 764	-1 018
Fond för yttre underhåll, tkr	8 161	8 155	7 893	9 749	8 568
Belåning, kr/kvm totalyta	2 934	3 206	1 846	1 797	1 686
Räntekänslighet*	4,7	4,8	2,6	2,9	2,7
Soliditet, %	37	35	47	46	33
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	692	659	628	601	578
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	228	128	143	1 115"	41

*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	8 154 559	15 675 086	479 426
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			6 500	472 926	-479 426
Årets resultat					669 863
	2 669 600	12 243 700	8 161 059	16 148 012	669 863

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på +652 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.

Investeringar 2019

Laddstolpar i carport G1

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

Till och med 2012 har 0,75 % av din årsavgift satts på den boendes underhållsfond varje månad. Medlen disponeras av den boende för avsett ändamål. Beslut har fattats på stämmorna 2011 och 2012 att avsättningen till fonden skall upphöra. Avsättningen upphörde 2013. Den som har kvar behållning i fonden kan begära ut den.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Antaganden om intäkter och kostnader

Årsavgifter höjs 2020 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 2020.
- * 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
2020	Balkongprojektet pågår
2020	2 Tvättmaskiner
2020	Kontroll av fasad och eventuell åtgärd
2020	Återvinning av frånluftsvärme
2020	Fortsatt byte av vattenrör mellan husen

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	16 148 012
Årets resultat	669 863
	<hr/> 16 817 875
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	16 817 875
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 239 790
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 769 077
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 16 288 588
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 161 059
Årets förändring enligt ovanstående disposition	529 287
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 8 690 346

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 829 671	15 718 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 619 526	-11 928 209
Planerat underhåll	4	-1 239 790	-160 406
Fastighetsskatt		-497 389	-470 039
Avskrivningar	5	-3 158 937	-2 103 223
		<u>-15 515 642</u>	<u>-14 661 877</u>
Rörelseresultat		1 314 029	1 056 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 187	1 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-662 353	-579 220
		<u>-644 166</u>	<u>-577 385</u>
Årets resultat		669 863	479 426

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	94 883 551	64 422 083
Mark		3 926 454	3 926 454
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	266 726	30 394 007
		99 076 731	98 742 544
Summa anläggningstillgångar		99 076 731	98 742 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		315 438	11 356
Avräkningskonto HSB		5 405 371	5 365 037
Övriga fordringar	10	24 511	11 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	393 868	338 849
		6 139 188	5 726 719
Kortfristiga placeringar	12	3 290 230	6 277 564
Övriga kortfristiga placeringar		3 290 230	6 277 564
Kassa och bank	13	88 421	52 002
Summa omsättningstillgångar		9 517 839	12 056 285
SUMMA TILLGÅNGAR		108 594 570	110 798 829

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		8 161 059	8 154 559
		<u>23 074 359</u>	<u>23 067 859</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		16 148 012	15 675 086
Årets resultat		669 863	479 426
		<u>16 817 875</u>	<u>16 154 512</u>
Summa eget kapital		<u>39 892 234</u>	<u>39 222 371</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	62 699 958	65 872 932
		<u>62 699 958</u>	<u>65 872 932</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 582 876	1 813 320
Leverantörsskulder		1 381 404	1 081 264
Skatteskulder		51 064	-
Övriga kortfristiga skulder	16	309 490	328 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 677 544	2 480 126
		<u>6 002 378</u>	<u>5 703 526</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>108 594 570</u>	<u>110 798 829</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	669 863	479 426
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 158 937	2 103 223
Utrangeringar, Yttertak	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>3 828 800</u>	<u>2 582 649</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-372 135	4 233 577
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-470 704</u>	<u>-3 113 808</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 985 961	3 702 418
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 493 124</u>	<u>-30 136 763</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 493 124	-30 136 763
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		34 000 000
Amortering av långfristiga skulder	<u>-2 403 418</u>	<u>-2 348 443</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 403 418	31 651 557
Årets kassaflöde	-2 910 581	5 217 212
Likvida medel vid årets början	<u>11 694 603</u>	<u>6 477 391</u>
Likvida medel vid årets slut	8 784 022	11 694 603
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	5 405 371	5 365 037
Kassa och bank	88 421	52 002
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	<u>3 290 230</u>	<u>6 277 564</u>
	8 784 022	11 694 603

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, värmväxlare	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 färdigställs. 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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 16 096 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	186 375	182 000
Mötesarvode	109 254	107 730
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	3 078	1 919
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 000	12 000
Utbildning och konferenser	15 000	7 500
Sociala kostnader	64 901	77 487
	396 608	394 636

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	13 834 711	13 175 952
Årsavgifter lokaler	953 260	953 260
Hysesintäkter lokaler	92 772	92 772
Hysesintäkter garage och p-platser	785 197	436 274
Försäkringsersättning	105 259	268 799
Intäkter el	800 213	708 477
Övriga intäkter	258 259	83 972
	16 829 671	15 719 506
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-	-818
	16 829 671	15 718 688

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	927 388	1 135 554
Löpande underhåll	1 556 082	2 608 507
El	1 181 297	1 359 431
Uppvärmning	2 217 305	2 675 520
Vatten	698 759	751 763
Sophämtning	415 753	439 008
Fastighetsförsäkring	287 024	278 658
Städning	354 178	336 232
Förvaltningskostnader	1 169 485	1 002 763
Extern revision	24 425	850
Personalkostnader	396 608	394 636
Kabel-TV	207 336	202 898
Bredband	11 072	11 309
Vinterskötsel	222 179	170 782
Övrig drift	950 635	560 298
	10 619 526	11 928 209

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	312 109	-
Utfört underhåll installationer	367 882	2 906
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	157 500
Utfört underhåll mark	559 799	-
	1 239 790	160 406

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 158 937	2 103 223
	3 158 937	2 103 223

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	12 666	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 137	5 201
Utdelning från aktier och fonder	-	-22 813
Övriga ränteintäkter	384	19 447
	18 187	1 835

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	659 987	576 936
Övriga räntekostnader	2 366	2 284
	662 353	579 220

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	85 142 771	85 142 771
-Årets anskaffningar	33 620 405	-
-Årets utrangeringar	-519 926	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	118 243 250	85 142 771
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 720 688	-18 617 465
-Årets utrangering	519 926	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 158 937	-2 103 223
	-23 359 699	-20 720 688
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	94 883 551	64 422 083

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	171 000 000	149 000 000
Byggnader - lokaler	2 019 000	2 432 000
	<u>173 019 000</u>	<u>151 432 000</u>
Mark - bostäder	69 000 000	54 000 000
Mark - lokaler	8 200 000	6 200 000
	<u>77 200 000</u>	<u>60 200 000</u>
Summa taxeringsvärde	250 219 000	211 632 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	30 394 007	257 244
Årets anskaffningar	3 475 674	30 136 763
Aktivering Garage carport	-33 602 955	-
Redovisat värde vid årets slut	266 726	30 394 007

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	429	-
Övriga kortfristiga fordringar	24 082	11 477
	<u>24 511</u>	<u>11 477</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	53 103	51 825
Fastighetsförsäkring	312 552	287 024
Övrigt	28 213	-
	<u>393 868</u>	<u>338 849</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	Rörligt		3 290 230	6 277 564
			<u>3 290 230</u>	<u>6 277 564</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	4 128	9 454
Handelsbanken	14 511	-
Handelsbanken	69 782	42 548
	<u>88 421</u>	<u>52 002</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31
Stadshypotek	152416	1,65	2020-03-27	8 812 500
Stadshypotek	256024	1,18	2020-10-30	7 283 845
Stadshypotek	261778	1,27	2021-12-01	7 400 508
Stadshypotek	374599	0,95	2024-06-30	5 299 050
Stadshypotek	379810	0,95	2024-07-30	14 257 525
Nordea	39788840019	0,90	2021-04-15	13 875 000
Nordea	39788884644	0,85	2022-01-19	8 354 406
				<u>65 282 834</u>

Nästa års beräknade amortering -2 582 876

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 699 958

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 52 368 454

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	67 876 506	66 788 510
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>67 876 506</u>	<u>66 788 510</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	2 582 876	1 813 320
	<u>2 582 876</u>	<u>1 813 320</u>

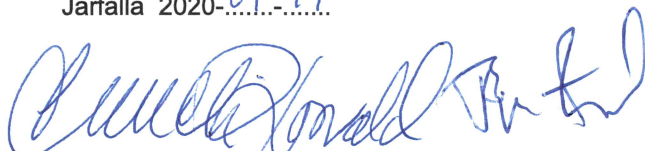
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	1 426	5 672
Inre fond	272 687	283 097
Övriga kortfristiga skulder	35 377	40 047
	<u>309 490</u>	<u>328 816</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 527 043	1 459 385
Upplupna räntekostnader	73 698	71 914
Upplupen el	50 119	140 800
Upplupen värme		410 240
Upplupen sophämtning	7 684	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 000	397 787
	<u>1 677 544</u>	<u>2 480 126</u>

Järfälla 2020-04-19



Anneli Roswald

Tobias Arab



Nils Erik Wester

Gloria Dixon-Svärd




Hamid Miveh



Håkan Glingestam



Ann Bergström



Kerstin Lundvik



Marie Jacobsson




Cecilia Fugelstad



Manuel Marshall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-06



Markus Landgren
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen, org.nr. 713200 - 1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisorens 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 Kvarnen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

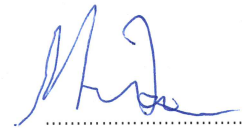
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 6 / 5 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Markus Landgren

Av föreningen vald revisor