

Årsredovisning
för
Brf Kvarnbergsplan i Huddinge

769616-6409

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kvarnbergsplan i Huddinge, med säte i Huddinge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Halv fastighetsavgift utgår under 2014-2018, därefter utgår full fastighetsavgift. För 2018 är fastighetsavgiften 688kr/lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 165 081 000 kr, varav byggnadsvärdet är 125 081 000 kr och markvärde 40 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "Blu", and "ca".

Teknisk förvaltning

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

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

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

Årsavgifter

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

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

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2018 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

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

Valberedning

Roland Bolin Sammankallande
Kerstin Granath
Ninni Wetterdahl

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ap.", "BL", and "ca".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i augusti 2018. Fastigheten befanns vara i utmärkt skick. De små brister, som upptäcktes, fördes in i underhållsplanen och har åtgärdats som löpande underhåll. Emellertid räknar styrelsen med, att kostnaderna för underhåll kommer att stiga något i takt med att fastigheten blir äldre.

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

Under sommaren blev det påtagligt att åtgärder måste vidtas mot fåglar, som förorenade fasaden med spillning. Efter häckningstiden monterades därför skyddsnät vid takfoten för att förhindra fåglarna att bygga bon där nästa vår. Dessutom har en sönderbläst altanvägg reparerats. Vidare gick den varma sommaren hårt åt trädgården, varför extra åtgärder för att återställa den, var av nöden.

Omsättning av lån och extra amortering.

Föreningens lån är uppdelade i tre delar. Den 30 januari 2018 placerades en av tredjedelarna om. Räntan sänktes från 3,38 % till 1,25 %, med en bindningstid på tre år. Dessutom beslutade styrelsen om en extra amortering på 1 miljon kr. Styrelsens strategi har varit att amortera så mycket som möjligt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 176 (175) medlemmar och vid årets slut 173 (174). Under året har 18 (nio) medlemmar tillträtt samt 17 (tolv) medlemmar utträtt ur föreningen vid nio (13) antal överlåtelser. Två medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	8 286	8 297	8 312	8 288	8 290
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	-741	-505	-580	-1 497
Soliditet (%)	72,83	72,40	71,90	71,38	70,95
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	2 928	2 135	2 365	2 290	1 342
Skuldränta (%)	1,99	2,66	2,65	2,65	3,47
Fastighetslån/kvm	9 241	9 400	9 695	9 972	10 199
Årsavgifter/kvm	779	779	779	779	779

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

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

Skuldränta

Föreningens räntekostnad i relation till föreningens totala låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR", "Blu", and "eg".

Brf Kvarnbergsplan i Huddinge
Org.nr 769616-6409

4 (13)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 864 000	179 986 000	1 959 177	-1 508 437	-740 675	249 560 065
Disposition av föregående års resultat:			245 475	-986 150	740 675	0
Årets resultat					52 798	52 798
Belopp vid årets utgång	69 864 000	179 986 000	2 204 652	-2 494 587	52 798	249 612 863

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 494 587
årets vinst	52 798
	-2 441 789

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	245 475
i ny räkning överföres	-2 687 264
	-2 441 789

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

Brf Kvarnbergsplan i Huddinge
Org.nr 769616-6409

5 (13)

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 286 080	8 296 905
Övriga rörelseintäkter		32 328	32 801
Summa rörelseintäkter		8 318 408	8 329 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 915 646	-3 006 977
Övriga externa kostnader	3	-354 062	-331 406
Personalkostnader	4	-268 853	-328 388
Avskrivningar	5, 6	-2 876 074	-2 876 074
Summa rörelsekostnader		-6 414 635	-6 542 845
Rörelseresultat		1 903 773	1 786 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 850 975	-2 530 522
Summa finansiella poster		-1 850 975	-2 527 536
Resultat efter finansiella poster		52 798	-740 675
Årets resultat		52 798	-740 675

Brf Kvarnbergsplan i Huddinge
Org.nr 769616-6409

6 (13)

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	338 737 230	341 560 592
Inventarier, verktyg och installationer	6	274 265	326 977
Summa materiella anläggningstillgångar		339 011 495	341 887 569
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	20 900	20 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 900	20 900
Summa anläggningstillgångar		339 032 395	341 908 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 424 883	2 615 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	212 520	164 021
Summa kortfristiga fordringar		3 637 403	2 779 381
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		57 214	30 009
Summa kassa och bank		57 214	30 009
Summa omsättningstillgångar		3 694 617	2 809 390
SUMMA TILLGÅNGAR		342 727 012	344 717 859

Several handwritten signatures and initials in blue ink are present at the bottom right of the page. One signature appears to be 'A.O.' with a large flourish. Below it are other initials, including 'NB', 'BLL', and 'CA'.

Brf Kvarnbergsplan i Huddinge
Org.nr 769616-6409

7 (13)

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		249 850 000	249 850 000
Fond för yttre underhåll		2 204 652	1 959 177
Summa bundet eget kapital		252 054 652	251 809 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 494 587	-1 508 437
Årets resultat		52 798	-740 675
Summa fritt eget kapital		-2 441 789	-2 249 112
Summa eget kapital		249 612 863	249 560 065
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	89 491 197	89 547 825
Summa långfristiga skulder		89 491 197	89 547 825
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 986 388	3 859 520
Leverantörsskulder		172 829	152 572
Skatteskulder		207 245	204 245
Övriga skulder		0	27 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 256 490	1 365 638
Summa kortfristiga skulder		3 622 952	5 609 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		342 727 012	344 717 859

Brf Kvarnbergsplan i Huddinge
Org.nr 769616-6409

8 (13)

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	52 798	-740 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 876 074	2 876 074
Förändring skatteskuld/fordran	3 000	-61 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 931 872	2 074 334
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-157 018	-13 700
Förändring av leverantörsskulder	20 257	-35 718
Förändring av kortfristiga skulder	-80 515	1 923 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 714 596	3 948 331
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-1 986 388	-4 489 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 986 388	-4 489 636
Årets kassaflöde	728 208	-541 305
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 634 691	3 175 997
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 362 899	2 634 692

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	7 715 280	7 715 280
P-plats och garage	615 750	629 675
Hysesbortfall P-plats och garage	-44 950	-48 050
	8 286 080	8 296 905

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	10 430	2 337
Trädgårdsskötsel	203 482	264 567
Städkostnader	174 352	143 381
Snöröjning/sandning	21 564	20 913
Hisskostnader	212 646	204 868
Portar	2 409	0
Besiktningkostnader	15 899	9 090
Reparationer	90 776	325 336
Hissreparationer	2 801	4 421
Trädgård och utemiljö	5 840	91 563
Planerat underhåll	90 468	15 076
Fastighetsel	150 902	151 388
Uppvärmning	951 768	914 187
Vatten och avlopp	157 866	144 871
Avfallshantering	251 413	240 631
Försäkringskostnader	118 082	129 175
Självrisker	0	8 800
Tv, bredband och telefoni	329 620	281 657
Förbrukningsinventarier	40 880	24 622
Förbrukningsmaterial	48 169	2 129
Övriga driftskostnader	36 279	27 965
	2 915 646	3 006 977

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	20 810	20 810
Fastighetsavgift	82 250	81 750
IT-kostnader	21 891	26 339
Porto	8 122	7 816
Föreningsgemensamma kostnader	22 617	10 057
Revisionsarvode	24 500	17 875
Ekonomisk förvaltning	154 750	150 000
Bankkostnader	1 250	1 250
Övriga poster	17 872	15 509
	354 062	331 406

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	125 101	135 399
Övriga arvoden	5 625	40 500
Lön fastighetsskötare	96 687	108 212
Telefonersättning	600	1 200
Bilersättning	444	0
Sociala avgifter	40 396	43 077
	268 853	328 388

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	269 260 521	269 260 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 260 521	269 260 521
Ingående avskrivningar	-12 699 929	-9 876 567
Årets avskrivningar	-2 823 362	-2 823 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 523 291	-12 699 929
Ingående anskaffningsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående redovisat värde	338 737 230	341 560 592

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	527 111	527 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527 111	527 111
Ingående avskrivningar	-200 134	-147 422
Årets avskrivningar	-52 712	-52 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 846	-200 134
Utgående redovisat värde	274 265	326 977

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	20 900	20 900
	20 900	20 900

11 st aktier à 1 900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	119 197	10 678
Avräkningskonto förvaltare	3 305 686	2 604 682
	3 424 883	2 615 360

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fordonsförsäkring	4 410	0
Fastighetsförsäkring	110 222	108 062
Bredbandskostnader	54 068	55 959
Förvaltningskostnad	41 570	0
P intäkter för dec	2 250	0
	212 520	164 021

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek, 205531	1,16	2020-01-30	27 362 885	27 662 761
Stadshypotek, 272813	1,25	2021-01-30	31 803 308	33 077 192
Stadshypotek, 982426	3,32	2019-01-30	10 032 440	10 128 440
Stadshypotek, 982429	3,32	2019-01-30	22 278 952	22 538 952
Avgår kortfristig del			-1 986 388	-1 929 760
			89 491 197	91 477 585

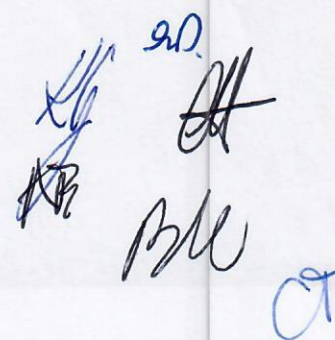
Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	297 948	427 585
Styrelsearvoden	73 000	72 900
Sociala avgifter	25 000	22 900
Revision	24 000	24 000
Fastighetsel	16 199	16 471
Fjärrvärme	135 151	129 759
Avfallskostnader	6 298	0
Trivselåtgärder	7 875	0
Städning	12 099	0
Förutbetalda avgifter och hyror	658 920	672 023
	1 256 490	1 365 638

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	104 450 000	104 450 000
	104 450 000	104 450 000

20.


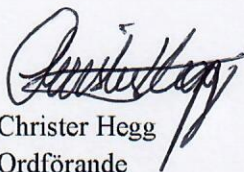
Brf Kvarnbergsplan i Huddinge
Org.nr 769616-6409

13 (13)

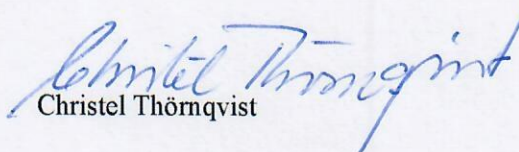
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att årsavgiften skall vara oförändrad även under 2019. Dessutom har två av lånen omsatts den 30 januari 2019. Den nya lånebilden för dessa lån är 9 008 440 kr till en ränta på 1,21 % respektive 22 213 952 kr till en ränta på 1,21 %. Bindningstiden är tre år. Tidigare ränta var 3,32 %.

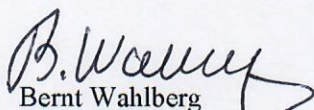
Huddinge 2019-05-02



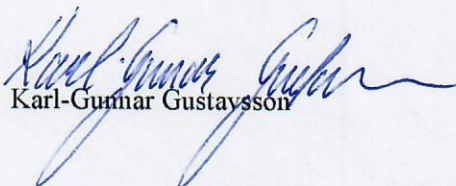
Christer Hegg
Ordförande



Christel Thörnqvist



Bernt Wahlberg



Karl-Gunnar Gustavsson



Anders Edström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03



Erik Davidsson
Revisor