

Årsredovisning för  
**Brf Kvarnparken**  
769600-3685  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarnparken, 769600-3685, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-17 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

			<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jasenka Popovic		Ordförande	2021
Johan Carlstedt		Ledamot	2021
Eva Andersson		Ledamot	2021
Britt-Marie Sallander	Utträde 200626	Ledamot	2021
Mats Norrman	Utträde under 2020	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Lena Möller Sundström	Suppleant	2021
-----------------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning	Auktoriserad revisor	2021
--	----------------------	------

##### Revisorssuppleanter

Leif Rantatalo, Allians Revision & Redovisning	Revisorssuppleant	2021
--	-------------------	------

##### Valberedning

Ingela Bjurevad	Sammanställande	2021
Helena Bani-Shoraka		2021
Haris Laitinen		2021

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Hologrammet 1 och Installationen 1 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 62 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1997. Fastigheterna är belägna på Skulptörvägen 16-20, 121 43 Johanneshov.

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 11 parkeringsplatser, 28 garageplatser samt 42 förråd med hyresrätt. Föreningen ingår i en samfällighet, gemensamhetsanläggning, GA 1 och 2 som förvaltar ett garage och en dagvattenledning. Garageplatserna är fördelade mellan parterna på Kvarnparken 23 och Solfjädern 10. Ett avtal om kostnads- samt förvaltningsprinciper finns upprättat mellan parterna under 2015 och som är registrerat hos Lantmäterimyndigheten i Stockholm.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
20	31	11

Total bostadsarea:	5 057 kvm
Bi/Källaryta	144 kvm
Garagearea	850 kvm
Föreningslokal	103 kvm
Affärslokal	82 kvm
Total yta:	6 236 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
DIM Tobak & Livs AB	82 kvm	2022-09-30

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa t.o.m. 2020-12-31, fr.o.m. 2021-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV & Bredband
Open Universe	Fibernät
Elite Investment	Städavtal, mark & parkskötsel
E.ON	Elavtal avseende volym
Ellevio	Elavtal avseende elnät
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Veolia Recycling Solutions Sweden	Avfallshantering
Dafo Brand	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Kone	Serviceavtal hissar
UNA Portar	Serviceavtal garageportar
Safe Team i Sverige	Serviceavtal passersystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 313 534 kr och planerat underhåll för 538 485 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-11 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 565 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 110 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2020. Ordförande på stämman var Fredrik Frank. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Styrelsens ord

Styrelsens verksamhetsberättelse

### Ekonomi

Generellt är föreningens ekonomi god och stabil. Lånebilden är positiv. Föreningen har idag 3 större lån. Omförhandling av lån och ränta har skett på ett utav lånen som löper ut 20210228. Detta lån blir bundet i 8 år med ränta på under 1%. Amortering är fortsatt 675 000 kr/år. Totalt har detta medfört att föreningen haft en bra och låg ränteutveckling med amorteringar som gör att nettoskulden sjunker. Belåningsgraden för fastigheterna är 48 % av bokfört värde.

Under året har

- Tecknat försäkring hos Brandkontoret, dock utan bostadsrättstillägg
- Samlat in alla förutom ett avtal för markiser, balkonginglasningar och balkongvärmare
- Målat om alla soprum och ett cykelrum och skyltat ordentligt
- Målat om alla metaldörrar
- Bytt ut värmepump
- Bytt teknisk och ekonomisk förvaltare till NABO
- Åtgärdat olika skadegörelser, så som klotter, uppbrutna garagedörrar, trasiga portar, hissar etc
- Skrivit ett tilläggsavtal med brf Solfjädern gällande indexförändringar
- Arbetat igenom brandsäkerhet i butikslokalen
- Flyttat växter och därmed delvis förhindrat olycksrisk på parkeringen vid hus 16
- Gödslat alla rabatter
- Beskurit träd på baksidan av hus 18 och 20

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 97 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2017 då avgifterna sänktes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	4 005	4 067	4 019	4 027
Resultat efter finansiella poster	-311	-81	-254	-279
Förändring av underhållsfond	27	399	204	-200
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	350	207	220	596
Soliditet %	52	52	51	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	698	697	697	706
Driftskostnad, kr / kvm	409	416	442	370
Ränta, kr / kvm	70	71	73	83
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	110	108	106	105
Lån, kr / kvm	6 653	6 784	6 915	7 110
Snittränta (%)	1,05	1,05	1,05	1,15

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>29 646 000</b>	<b>3 606 429</b>	<b>5 183 563</b>	<b>-80 651</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-80 651	80 651
Avsättning till underhållsfond		565 000	-565 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-538 485	538 485	
Årets resultat				-310 625
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 646 000</b>	<b>3 632 944</b>	<b>5 076 397</b>	<b>-310 625</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 102 912
Årets resultat före fondförändring	-310 625
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-565 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	538 485
Summa över/underskott	4 765 772

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 4 765 772

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 945 001	3 934 120
Övriga rörelseintäkter	3	59 755	132 642
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 004 756</b>	<b>4 066 762</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 951 305	-2 700 174
Övriga externa kostnader	7	-226 084	-308 920
Personalkostnader	8	-93 352	-85 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-687 339	-687 339
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 958 080</b>	<b>-3 781 733</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>46 676</b>	<b>285 029</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 460	-365 753
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-357 301</b>	<b>-365 680</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-310 625</b>	<b>-80 651</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-310 625</b>	<b>-80 651</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	70 947 251	71 566 431
Inventarier, maskiner och installationer	11	264 308	332 467
Summa materiella anläggningstillgångar		71 211 559	71 898 898
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		71 211 559	71 898 898
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 619	1 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	249 641	250 592
Summa kortfristiga fordringar		251 260	252 222
<i>Kortfristiga placeringar</i>		3 500	3 500
<i>Kassa och bank</i>	13	1 520 384	1 848 797
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 775 144	2 104 519
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		72 986 703	74 003 417



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 646 000	29 646 000
Underhållsfond		3 632 944	3 606 429
Summa bundet eget kapital		33 278 944	33 252 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 076 397	5 183 563
Årets resultat		-310 625	-80 651
Summa fritt eget kapital		4 765 772	5 102 912
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 044 716</b>	<b>38 355 341</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	20 198 888	34 188 297
Summa långfristiga skulder		20 198 888	34 188 297
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 989 409	675 000
Leverantörsskulder		124 252	143 018
Skatteskulder		16 205	15 525
Övriga skulder		35 919	35 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	577 314	590 317
Summa kortfristiga skulder		14 743 099	1 459 779
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 986 703</b>	<b>74 003 417</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	46 676	285 029
Avskrivningar	687 339	687 338
	<b>734 015</b>	<b>972 367</b>
Erhållen ränta	159	73
Erlagd ränta	-357 460	-365 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>376 714</b>	<b>606 688</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	962	-5 964
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-31 089	-43 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>346 587</b>	<b>557 657</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-675 000	-675 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-675 000</b>	<b>-675 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-328 413</b>	<b>-117 343</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 848 797</b>	<b>1 966 140</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 520 384</b>	<b>1 848 797</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	133 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 530 748	3 522 408
Hyror lokaler	118 884	116 916
Hyror p-platser/garage	241 003	238 605
Hyror förråd	54 366	56 191
<b>Summa</b>	<b>3 945 001</b>	<b>3 934 120</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
EI	665	966
Debiterad fastighetsskatt	9 166	9 036
Övernattningsslägenhet	37 400	37 450
Överlåtelseavgifter	8 221	6 928
Övriga intäkter	4 303	52 434
Försäkringsersättningar	-	25 828
<b>Summa</b>	<b>59 755</b>	<b>132 642</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 372	17 656
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 788	4 594
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 801	15 885
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 265	1 263
VA & sanitet, installationer	3 387	9 571
Värme, installationer	13 572	11 184
Ventilation, installationer	3 942	62 510
El, installationer	18 255	11 332
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 531
Hiss	166 035	24 875
Övriga installationer	2 961	3 250
Huskropp	11 273	14 500
P-platser/garage	2 012	5 669
Vattenskador	-	221 468
Klottersanering	22 872	1 582
<b>Summa</b>	<b>313 534</b>	<b>406 869</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	91 485	-
Värme, installationer	447 000	61 312
Huskropp, fasader	-	93 214
<b>Summa</b>	<b>538 485</b>	<b>154 526</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	104 880	107 995
Fastighetsförvaltning	291 169	198 764
Städning	105 023	111 790
Besiktningkostnader	5 180	31 229
Snöröjning	1 975	90 997
Serviceavtal	48 026	41 686
Förbrukningsmaterial	17 728	26 770
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 781	31 181
El	106 029	116 396
Uppvärmning	645 069	643 830
Vatten och avlopp	72 127	68 692
Avfallshantering	104 053	108 706
Försäkringar	100 831	62 215
Systematiskt brandskyddsarbete	24 037	61 163
Tomträttsavgälder	396 100	396 100
Kabel-TV	42 278	41 264
<b>Summa</b>	<b>2 099 286</b>	<b>2 138 779</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	19 062
Kontorsmateriel och trycksaker	1 725	1 013
Tele och post	21 706	23 293
Ekonomisk förvaltning	114 596	112 545
Övriga förvaltningskostnader	29 553	46 489
Revision	20 127	20 000
Jurist- och advokatkostnader	25 003	61 012
Bankkostnader	1 900	4 194
IT-tjänster	3 735	1 868
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 240	6 120
Övriga externa kostnader	1 500	13 324
<b>Summa</b>	<b>226 084</b>	<b>308 920</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	70 850	67 200
Valberedning	3 000	-
Övriga arvoden	6 500	-
Utbildning	-	1 219
<b>Summa</b>	<b>80 350</b>	<b>68 419</b>
Sociala avgifter	13 002	16 881
<b>Summa</b>	<b>93 352</b>	<b>85 300</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	619 180	619 182
Inventarier, maskiner och installationer	68 159	68 157
<b>Summa</b>	<b>687 339</b>	<b>687 339</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	82 557 375	82 557 375
	<u>82 557 375</u>	<u>82 557 375</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>82 557 375</b>	 <b>82 557 375</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 990 944	-10 371 762
	<u>-10 990 944</u>	<u>-10 371 762</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-619 180	-619 182
	<u>-619 180</u>	<u>-619 182</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-11 610 124</b>	 <b>-10 990 944</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>70 947 251</b>	 <b>71 566 431</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	70 947 251	71 566 431
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	<u>1 924 000</u>	<u>1 924 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>135 924 000</b>	<b>135 924 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<u>71 709 000</u>	<u>71 709 000</u>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	729 641	729 641
	<u>729 641</u>	<u>729 641</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
	<b>729 641</b>	<b>729 641</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-397 174	-329 017
	<u>-397 174</u>	<u>-329 017</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-68 159	-68 157
	<u>-68 159</u>	<u>-68 157</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
	<b>-465 333</b>	<b>-397 174</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>264 308</b>	<b>332 467</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	249 641	250 592
<b>Summa</b>	<b>249 641</b>	<b>250 592</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	303 727	883 941
Transaktionskonto Handelsbanken	253 351	-
Transaktionskonto Handelsbanken	963 306	964 856
<b>Summa</b>	<b>1 520 384</b>	<b>1 848 797</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 989 409	675 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 198 888	34 188 297
<b>Summa</b>	<b>34 188 297</b>	<b>34 863 297</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	34 188 297	34 863 297
<b>Summa</b>	<b>34 188 297</b>	<b>34 863 297</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15 %	2022-03-01	12 148 888		675 000	11 473 888
Stadshypotek	0,96 %	2021-03-01	13 314 409		-	13 314 409
Stadshypotek	0,99 %	2023-06-01	9 400 000		-	9 400 000
<b>Summa</b>			<b>34 863 297</b>		<b>675 000</b>	<b>34 188 297</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 242	91 665
Upplupna räntekostnader	26 223	26 719
Förutbetalda intäkter	253 351	179 871
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna driftskostnader	184 498	272 062
<b>Summa</b>	<b>577 314</b>	<b>590 317</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>



## Underskrifter

Stockholm, 2021-03-11



Jasenka Popovic  
Styrelseordförande



Johan Carlstedt



Eva Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-12  
Allians Revision & Redovisning AB



Per Lindblom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Kvarnparken

Org.nr 769600-3685

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnparken för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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. Risken 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. .

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnparken för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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 tryggsamt sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

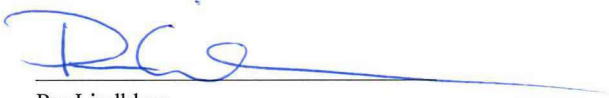
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 mars 2021



Per Lindblom  
Auktoriserad revisor