



HSB Brf Kvarnberget i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kvarnberget i Huddinge

Org.nr. 712800-0556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-25.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA, www.protectorforsakring.se

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brynjan 4 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1963. Föreningen äger även fastigheten Smaragden 9 som används som mark för parkeringsplatser

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
216	bostäder (bostadsrätt)	13278
40	lokaler (hyresrätt)	1407,5
1	föreningslokal	48
2	övernattningslägenhet	40
172	p-platser	-

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-17. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar, varav 2 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 217 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

02

Styrelse

Jan Ålund	ordförande
Klas Lindersson	vice ordförande
Tommy Andersson	sekreterare
Annika Nilsson	ledamot
Lars Persson	ledamot
Mikael Sundin	ledamot
Linnea Ulfemar	ledamot
Staffan Paulusson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Ålund, Lars Persson och Linnea Ulfemar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Lennart Forsberg med Olle Oskarsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olle Oskarsson som ordförande, samt Amelie Söderberg och Roula Semb-Johansson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Jan Ålund och Tommy Andersson med Linnea Ulfemar som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Camilla Traneving och Veronica Netscher. De har bl.a ordnat en kraft- och surströmmingskiva samt den traditionella jullunchen. *02*

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn, parkskötsel har Hammare & Spade utfört. Renhållning har skotts av TW städ.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning inkl Fastighetskötsel
Vattenfall/Telge Kraft	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Com Hem	TV
Ownit	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Akuta problem
Star Alarm	Larm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Föreningen har under året genomfört en lägenhetssyn, de brister som upptäckts vid synen har respektive lägenhetsinnehavare fått i uppgift att åtgärda. Uppföljning av åtgärder pågår.

Inkommande huvudledning för vatten började i höstas läcka, provisorisk lagning har genomförts och byte till ny huvudledning kommer genomföras under våren 2018.

Under året har styrelsen påbörjat en utredning i syfte att finna en lämplig lösning för laddning av elbilar. Denna utredning kan i sin tur leda till en kommande investering.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-07-06. Vid besiktningen framkom att fastigheten befinner sig i ett mycket gott skick.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är det under den kommande 5-årsperioden inga större åtgärder planerade.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 642 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visar att ingen avgiftshöjning är nödvändig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 229 500 kr. Under året har föreningen amorterat 896 000kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 50år. Föreningen har dessutom extra amorterat 2 000 000 kr

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god och ser inget behov av avgiftshöjning i närtid.

02

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga större risker för föreningen.

Väsentliga avtal

Föreningen ingick nytt parkavtal med Hammare & Spade inför 2017. En utvärdering har skett och styrelsen har därefter beslutat att förnya parkavtalet med Hammare & Spade. Inför förnyandet har avtalet förtydligats avseende bl.a arbetstidens förläggning.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningens el köps in via Telge Kraft AB, all el är märkt Bra Miljöval. Förening deltar sedan tidigare i HSBs klimatavtal vilket syftar till att långsiktigt minska förenings klimatutsläpp. Målet är att år 2023 ha minskat klimatutsläppen med 40% jämfört med 2008 års nivå.

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 278.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	686	688	700	684	652
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 563	1 648	2 162	2 470	1 148
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	642	642	642	642	612
Vatten/m ² totalyta, kr	18	17	15	16	16
Elektricitet/m ² totalyta, kr	23	21	21	21	20
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	86	88	83	80	85
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	51	58	58	85	98
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 080	3 277	3 435	2 341	2 380
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	15 637	16 191	16 250	16 326	14 985
Soliditet %	35,9%	32,5%	29,9%	35,6%	32,9%

02

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	961 315	0	16 191 126	5 310 473	1 648 387
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			508 000	-508 000	
Anspråktagande av yttre fond			-1 062 617	1 062 617	
Balanserad i ny räkning				1 648 387	-1 648 387
Årets resultat					
					2 541 725
Belopp vid årets slut	961 315	0	15 636 509	7 513 477	2 541 725

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	7 513 477
Årets resultat	2 541 725
Summa till stämmans förfogande	10 055 202

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	- 543 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	165 081
Balanseras i ny räkning	9 677 283

HSB:s Brf Kvarnberget i Huddinge

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	10 081 167	10 102 786
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-4 474 258	-4 461 235
Övriga externa kostnader	Not 4	-165 081	-192 454
Utfört underhåll		-163 477	-1 062 617
Fastighetsskatt		-352 530	-342 378
Avskrivningar		-1 337 361	-1 337 361
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-316 141	-222 754
Summa rörelsekostnader		-6 808 847	-7 618 799
Rörelseresultat		3 272 320	2 483 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	533	1 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-731 128	-837 547
Summa finansiella poster		-730 595	-835 601
Årets resultat		2 541 725	1 648 387

02

HSB:s Brf Kvarnberget i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	68 146 767	69 457 959
Mark		809 000	809 000
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	462 045	488 214
		<u>69 417 811</u>	<u>70 755 172</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 418 311</u>	<u>70 755 672</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 414	113
Avräkningskonto HSB Södertörn		3 903 360	2 852 516
Aktuell skattefordran		102 012	112 164
Övriga fordringar	Not 11	217 532	110 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	409 662	410 516
		<u>4 637 981</u>	<u>3 485 914</u>
Kassa och bank	Not 13	0	1 975
		<u>0</u>	<u>1 975</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 637 981</u>	<u>3 487 889</u>
Summa tillgångar		<u>74 056 292</u>	<u>74 243 561</u>

02

HSB:s Brf Kvarnberget i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		961 315	961 315
Underhållsfond		15 636 509	16 191 126
		<u>16 597 824</u>	<u>17 152 441</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 513 477	5 310 473
Årets resultat		2 541 725	1 648 387
		<u>10 055 201</u>	<u>6 958 860</u>
Summa eget kapital		<u>26 653 025</u>	<u>24 111 301</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>25 820 000</u>	<u>47 229 500</u>
		25 820 000	47 229 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	19 409 500	896 000
Leverantörsskulder		687 986	514 604
Fond för inre underhåll		264 185	268 783
Övriga skulder	Not 15	9 600	17 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 211 996</u>	<u>1 206 295</u>
		21 583 266	2 902 760
Summa avsättningar och skulder		<u>47 403 266</u>	<u>50 132 260</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>74 056 292</u>	<u>74 243 561</u>

07

HSB:s Brf Kvarnberget i Huddinge

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 66 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnad av föreningens balkonger (2015) sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

02

HSB:s Brf Kvarnberget i Huddinge

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 525 844	8 525 844
	Hyror	1 539 951	1 525 840
	Övriga intäkter	81 529	114 272
	Bruttoomsättning	10 147 324	10 165 956
	Hysesbortfall	-66 157	-63 170
	S:a nettoomsättning	10 081 167	10 102 786
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	924 420	834 342
	Reparationer	210 798	260 178
	El	326 911	303 435
	Uppvärmning	1 230 914	1 260 696
	Vatten	264 076	251 227
	Sophämtning	255 613	242 580
	Övriga driftskostnader skötsel	125 689	166 889
	Förvaltningsarvoden	572 036	539 392
	Snörenhållning	105 882	115 933
	Kabel-TV	77 660	98 601
	Bredband	195 644	194 400
	Fastighetsförsäkring	101 927	104 828
	Övriga driftskostnader	82 689	88 734
		4 474 258	4 461 235
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	12 250	11 814
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 811	55 620
	Extern revision	19 000	18 000
	Medlemsavgifter	107 020	107 020
		165 081	192 454
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	89 000	88 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	60 451	81 839
	Revisorsarvode	12 500	4 500
	Löner och andra ersättningar	10 500	10 600
	Sociala avgifter	35 188	37 365
	Summa förtroendevalda	207 639	222 304
	<u>Extra styrelsearvode för lägenhetssyn</u>		
	Löner och ersättningar	90 400	0
	Sociala kostnader	17 902	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
	Summa anställda	108 502	450
	Summa personalkostnader	316 141	222 754
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	506	206
	Ränteintäkter skattekonto	27	1 282
	Övriga ränteintäkter	0	458
		533	1 946
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	730 938	837 547
	Räntekostnader kortfristiga skulder	190	0
		731 128	837 547

02

HSB:s Brf Kvarnberget i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	90 919 099	90 426 168
Årets investeringar	0	492 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 919 099	90 919 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 461 140	-20 149 948
Årets avskrivningar	-1 311 192	-1 311 192
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 772 332	-21 461 140
Bokfört värde	68 146 767	69 457 959
Taxeringsvärden för Brynjan och Smaragden 9		
Byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
Byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
	102 000 000	102 000 000
Mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Mark - lokaler	1 849 000	1 849 000
	54 849 000	54 849 000
Taxvärde totalt	156 849 000	156 849 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	785 066	785 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 066	785 066
Ingående ackumulerade avskrivningar	-296 852	-270 683
Årets avskrivningar	-26 169	-26 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-323 021	-296 852
Bokfört värde	462 045	488 214

HSB:s Brf Kvarnberget i Huddinge

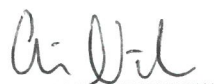
Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	217 532	64 019			
Övriga fordringar	0	46 586			
	217 532	110 605			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	409 662	410 516			
	409 662	410 516			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	0	1 975			
	0	1 975			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788713025	1,00%	2019-03-20	6 272 500	130 000
Nordea Hypotek AB	39788713033	1,30%	2020-03-18	6 272 500	130 000
Nordea Hypotek AB	39788713041	1,60%	2021-03-17	3 667 000	76 000
Swedbank Hypotek A	2759324854	1,89%	2022-10-25	3 202 500	90 000
Swedbank Hypotek A	2759324862	1,33%	2020-10-23	1 931 500	100 000
Swedbank Hypotek A	2759324870	1,69%	2018-10-25	8 302 500	90 000
Swedbank Hypotek A	2759632710	1,54%	2021-01-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek A	2759632728	1,50%	2018-12-20	7 650 000	180 000
Swedbank Hypotek A	2854344138	0,68%	2018-03-28	2 931 000	100 000
				45 229 500	896 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 820 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					40 749 500
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				55 583 000	55 583 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				55 583 000	55 583 000
Ansvarsförbindelser				<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

02

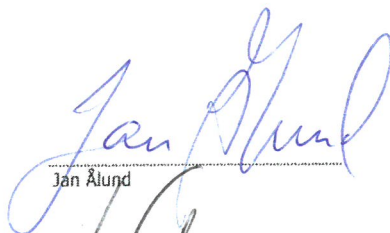
HSB:s Brf Kvarnberget i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	640
Arbetsgivaravgifter	0	132
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	9 600	16 306
	9 600	17 078
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	68 081	82 732
Upplupen el	39 949	35 754
Upplupen värme	169 176	165 441
Upplupen sophämtning	5 810	0
Beräknat arvode för revision	19 000	18 000
Förutbetalda hyror och avgifter	871 869	904 368
Upplupen snörenhållning	38 111	0
	1 211 996	1 206 295

Huddinge, den 26/3-18



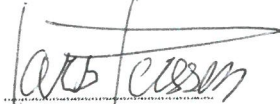
Annica Nilsson



Jan Ålund



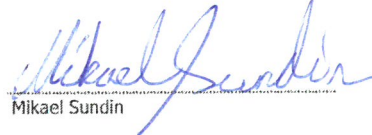
Klas Lindersson



Lars Persson



Linnéa Ulfemar



Mikael Sundin



Staffan Paulsson

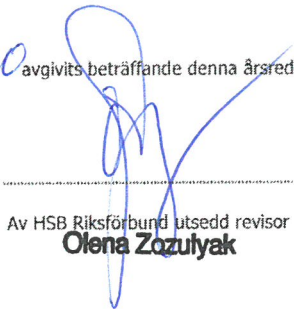


Torbjörn Andersson

Vår revisionsberättelse har 2018-04-30 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Av stämman vald revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Olena Zozulyak

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnberget i Huddinge, org.nr.712800-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnberget för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 revisionsd 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 fel, 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 revisionsd 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 Kvarnberget för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 sep 2018

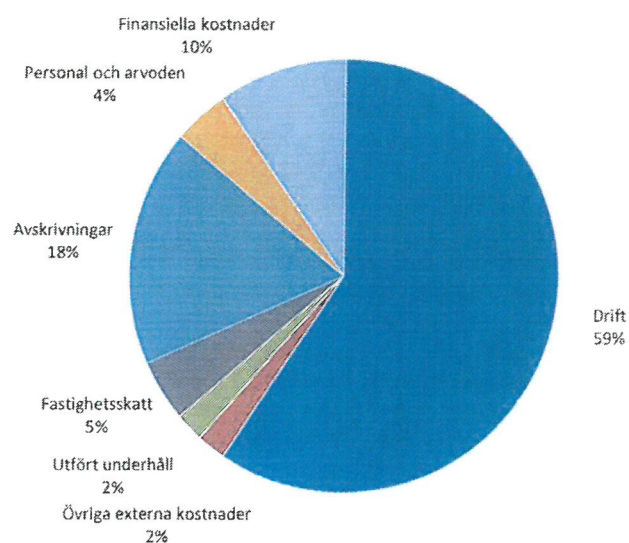

.....
Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

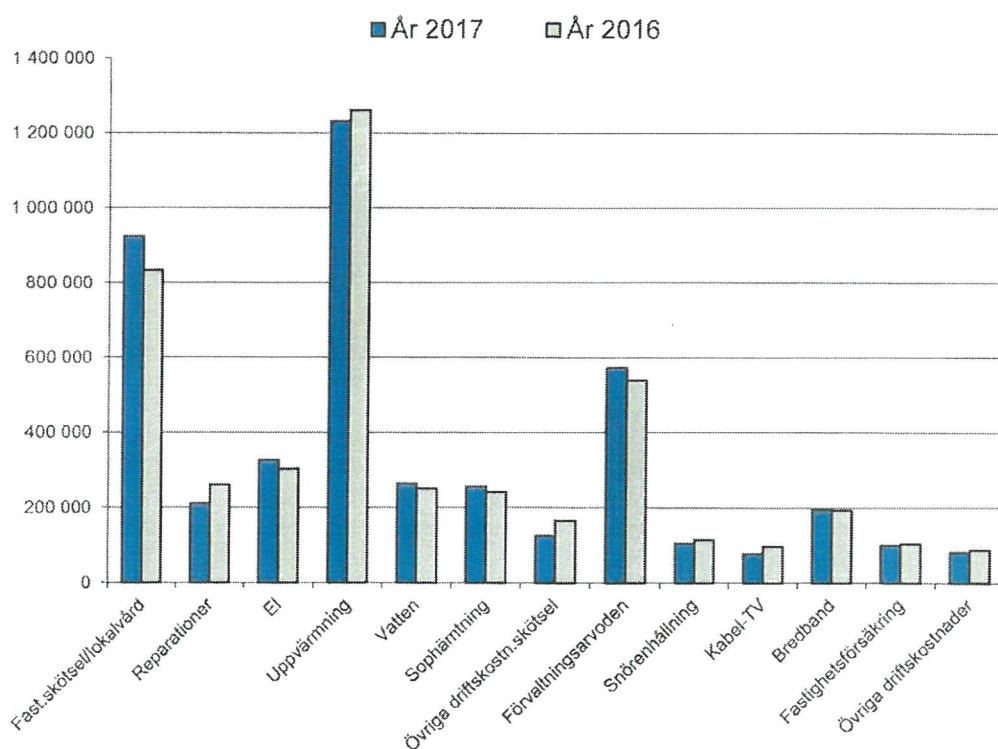

.....

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kvarnberget i Huddinge

Org.nr. 712800-0556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-25.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA, www.protectorforsakring.se

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brynjan 4 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1963. Föreningen äger även fastigheten Smaragden 9 som används som mark för parkeringsplatser

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
216	bostäder (bostadsrätt)	13278
40	lokaler (hyresrätt)	1407,5
1	föreningslokal	48
2	övernattningslägenhet	40
172	p-platser	-

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-17. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar, varav 2 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 217 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

02

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kvarnberget i Huddinge

Org.nr. 712800-0556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-25.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA, www.protectorforsakring.se

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brynjan 4 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1963. Föreningen äger även fastigheten Smaragden 9 som används som mark för parkeringsplatser

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
216	bostäder (bostadsrätt)	13278
40	lokaler (hyresrätt)	1407,5
1	föreningslokal	48
2	övernattningslägenhet	40
172	p-platser	-

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-17. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar, varav 2 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 217 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

