

Årsredovisning 2020

Brf Kvarnen i Upplands Väsby

Org nr 769617-4635

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstkatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kvarnen i Upplands Väsby, med säte i Upplands Väsby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2013-04-15.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-11-24.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2013-12-11 fastigheten Vilunda 1:256 i Upplands Väsby kommun. Den totala boarean är 3 207 kvm fördelat på 57 lägenheter varav 4 med hyresrätt och 15 lokaler varav 14 lokaler är förråd. Byggnadsåret är 1949-1950.

53 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt på totalt 2 811 kvm och 4 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 429 kr per lägenhet år 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 373 000 kr, varav byggnadsvärdet är 23 663 000 kr och markvärdet 10 710 000 kr. Värdeåret är 1949-1950.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Utemiljö Mälardalens Gräv & Frakt AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 438 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan dock minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Cecilia Johnson, ordförande Stig Norén Rose-Marie Ström Lena Zetterkvist Carl Olof Sunnberg
Suppleanter	Anna Nordling Ulf Sunnberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Donath
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Felicia Pettersson
Jane Englund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- MSB varslade om åtgärder i skyddsrummen 2 st vilket resulterade i oplanerade kostnader för föreningen , över 400000 tkr.
- OVK-besiktning utförd.
- Översvämmat köksavlopp orsakade vattenskada i läg. Vid återställning av läg. rann flytspackel ner i avloppsledningen och orsakade skada för brf Kvarnen , ej åtgärdat av utföraren , anlita av Trygg Hansa. Utredning pågår.
- Vattenläcka inträffade i rörstam hos läg 0099 och orsakade skador samt i lägenheten under.
- Båda skadorna orsakade oplanerade utgifter i form av självrisk och höjd försäkringspremie.
- Stamspolning samt filmning av avloppsanläggningarna i båda fastigheterna är utfört . Detta för att säkerställa om behov av reparation finnes .
- Filmning av dagvattenledningar har utförts, där framkom stora felaktigheter som nu håller på att åtgärdas.
- Sophus och förrådshus har klottersanerats och målats.
- Energibesiktning har utförts

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 63 (62) medlemmar. Under året har 5 (3) medlemmar tillträtt samt 4 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (3) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 650	1 520	1 543	1 622
Resultat efter finansiella poster	-1 644	-715	-704	-804
Resultat exkl avskrivningar	-1 222	-293	-283	-388
Soliditet (%)	72,2	73,4	70,1	69,1
Årsavgifter, kr/kvm	438	393	387	382
Lån, kr/kvm	4 980	4 980	5 814	4 989

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Fastighetslån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 287 886	7 565 623	157 850	-3 297 676	-715 297	39 998 386
Disposition av föregående års resultat:			-149 702	149 702	0	0
			34 373	-749 670	715 297	0
Årets resultat					-1 643 992	-1 643 992
Belopp vid årets utgång	36 287 886	7 565 623	42 521	-3 897 644	-1 643 992	38 354 394

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 897 644
årets förlust	-1 643 992
	-5 541 636
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	34 373
i anspråkstagande fond för yttre underhåll	-42 521
i ny räkning överföres	-5 533 488
	-5 541 636

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 649 700	1 519 716
Övriga rörelseintäkter		226 941	9 963
Summa rörelseintäkter		1 876 641	1 529 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 578 098	-1 342 195
Övriga externa kostnader	4	-231 329	-250 716
Personalkostnader	5	-158 057	-78 593
Avskrivningar		-421 837	-421 843
Summa rörelsekostnader		-3 389 321	-2 093 346
Rörelseresultat		-1 512 680	-563 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 590	5 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 902	-156 888
Summa finansiella poster		-131 312	-151 630
Resultat efter finansiella poster		-1 643 992	-715 297
Årets resultat		-1 643 992	-715 297

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	43 863 494	44 285 331
Summa materiella anläggningstillgångar		43 863 494	44 285 331
Summa anläggningstillgångar		43 863 494	44 285 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 672	1 954
Övriga fordringar	7	1 264 354	1 826 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	189 367	106 263
Summa kortfristiga fordringar		1 457 393	1 934 894
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 791 899	8 296 454
Summa kassa och bank		7 791 899	8 296 454
Summa omsättningstillgångar		9 249 292	10 231 348
SUMMA TILLGÅNGAR		53 112 786	54 516 679

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 853 509	43 853 509
Fond för yttre underhåll		42 521	157 850
Summa bundet eget kapital		43 896 030	44 011 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 897 644	-3 297 676
Årets resultat		-1 643 992	-715 297
Summa fritt eget kapital		-5 541 636	-4 012 973
Summa eget kapital		38 354 394	39 998 386
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 000 000	0
Leverantörsskulder		248 666	88 227
Skatteskulder		177 102	169 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	332 624	260 358
Summa kortfristiga skulder		7 758 392	518 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 112 786	54 516 679

Noter

Not 1 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
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 231 860	1 105 832
Hyror bostäder	228 144	228 144
Hyror lokaler	102 596	104 100
P-plats och garage	87 100	81 640
	1 649 700	1 519 716

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Kostnader i samband med städdagar	0	427
Städkostnader	101 148	94 066
Snöröjning/sandning	23 390	84 620
Serviceavtal	20 209	9 557
Besiktningkostnader	3 365	3 293
Reparationer	709 250	120 137
Trädgård och utemiljö	0	23 975
Planerat underhåll	762 600	149 702
Fastighetsel	57 543	68 457
Uppvärmning	412 806	418 610
Vatten och avlopp	119 708	110 917
Avfallshantering	108 380	108 380
Försäkringskostnader	76 316	69 624
Självrisker	94 600	0
Kabel-tv	33 242	32 446
Bredband	14 760	13 045
Förbrukningsmaterial	12 812	10 611
Trivselåtgärd	0	4 214
Övriga serviceavtal	15 969	19 558
Hyressättningsavgift	556	556
Bevakn.kostn utryckning/jour	11 444	0
	2 578 098	1 342 195

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	8 580	8 580
Fastighetsavgift	81 453	79 743
Kundförluster	1 954	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	2 395
Revisionsarvode	33 825	40 000
Ekonomisk förvaltning	75 252	74 124
Bankkostnader	3 310	3 783
Konsultarvoden	0	31 250
Juridisk konsultation	9 750	5 625
Övriga poster	17 205	5 216
	231 329	250 716

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	129 998	65 000
Övriga arvoden	0	700
Sociala avgifter	28 059	12 893
	158 057	78 593

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 528 552	46 528 552
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 528 552	46 528 552
Ingående avskrivningar	-2 243 221	-1 821 378
Årets avskrivningar	-421 837	-421 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 665 058	-2 243 221
Utgående redovisat värde	43 863 494	44 285 331

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	87 343	271
Avräkningskonto förvaltare	1 177 011	1 826 406
	1 264 354	1 826 677

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	145 479	63 090
Kabel tv	8 419	8 310
Ekonomisk förvaltning	18 969	18 813
Serviceavtal Brandsäkra	16 500	16 050
	189 367	106 263

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank, 2854305378	0,70	2022-11-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank, 2854305410	0,69	2021-10-25	7 000 000	7 000 000
			14 000 000	14 000 000
Kortfristig del			7 000 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 7 000 000 kr


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

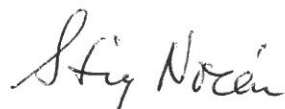
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	12 540	31 307
Styrelsearvoden	65 000	0
Sociala avgifter	14 000	0
Revision	33 200	32 500
Fastighetsel	6 015	6 202
Fjärrvärme	55 461	57 843
Snöröjning	4 542	0
Förutbetalda avgifter och hyror	141 866	132 506
	332 624	260 358

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 523 795	20 523 795
	20 523 795	20 523 795

Upplands väsby- 20200427


Cecilia Johnson
Ordförande


Stig Norén

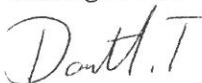

Rose-Marie Ström


Lena Zetterkvist


Carl Olof Sunnberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tommy Donath
Auktoriserad revisor

