

ÅRSREDOVISNING

Brf Kvarnberget i Gustavsberg

Organisations nr 769618-0137

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens tionde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg registrerades av Bolagsverket 2007-12-17. Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Den ekonomiska planen upprättades 2009-03-14 och registrerades 2009-03-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-01. Avtal om totalentreprenad ingicks i mars 2009 med JM AB om uppförande av 6 st flerbostadshus i tre respektive fyra plan, separata förråd, sophus, carportar samt markarbeten. Föreningen är sedan 2009-06-24 ägare till fastigheten Gustavsberg 1:309 i Värmdö Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Föreningens avskrivningar visar helårsresultatet för 2018 ett överskott på 114 tkr. Detta är 402 tkr lägre än för år 2017 och beror främst på att omfattande planerat underhåll och nödvändiga reparationer belastat årets resultat. Bland underhållsåtgärder kan nämnas

- Förebyggande tryckspolning av samtliga avloppstammar
- Gallring av träd och buskage på föreningens markytor
- Planerlig målning av träpaneler på carportar, förråd och sopstationer
- Utbyte och anslutning av komponenter i styr-och reglerutrustning i undercentraler
- Höjning av tempkurvor och förbättring av flöden i värmesystem för att förbättra värmen
- Utbyte av belysning och frekvensmodul i hiss
- Besiktning av putsskador på fasader

Intäkter

Föreningens intäkter (årsavgifter + p-platshyror) uppgick under året till 2 512 tkr (2 500 tkr).

Avskrivningar och kostnader

Föreningens avskrivningar av byggnader uppgår årligen till 701 tkr.

Föreningens totala utgifter under 2018 uppgick till 2 196 tkr, varav driftskostnader och låneräntor utgjorde 89 resp 11 %. På driftssidan utgjorde fjärrvärmekostnaden den enskilt största posten 276 tkr (245).

Vid utgången av 2018 uppgick föreningens fastighetslån till sammanlagt 14 560 tkr (14 747), vilket motsvarar 27% belåningsgrad (fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde). Fastighetslånets räntekostnader blev 19 tkr lägre under 2018 jämfört med 2017. Detta är delvis en effekt av att föreningen under senare år har gjort betydande amorteringar, men beror också på att några fastighetslån kunnat omsättas till rörliga lån med lägre räntor. Genomsnittsräntan (= total räntekostnad dividerad med total låneskuld) uppgick 2018-12-31 till 1,54%. Motsvarande siffror för 2017 var 1,66%.

Styrelsen räknar med att föreningens två bundna lån, som ska omsättas 2019-12-30 respektive 2021-03-30, får en lägre ränta än nuvarande vilket ytterligare skulle sänka föreningens totala räntekostnader. Föreningens kassa uppgick vid årets slut till 476 tkr trots att fastighetslånen under året har amorterats med 187 tkr och omfattande långsiktigt underhåll belastat 2018 års verksamhet.

Prognos för 2019

Föreningens driftskostnader kan förmodas stiga något under 2019, bl.a. gällande uppvärmning och el. De åtgärder som under året ska utföras enligt underhållsplanen ligger inom planerad budget. Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är god och att föreningen står på stabil grund. Styrelsen ser framtiden an med tillförsikt och har beslutat om oförändrade årsavgifter även under 2019.

Styrelse

Styrelsen är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-04-09.

Bengt Bengtsson	ordförande
Siwert Gårdestig	sekreterare
Hans Adolfsson	kassör
Thomas Herrström	ledamot
Trine Werner	ledamot
Jan Ove Hafstad	suppleant, ansvarig p-platser

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-09 i lokal hos Hotell Blå Blom. Extra föreningsstämma hölls 2018-06-11 (Blå Blom). På extrastämman behandlades och godkändes en mindre revidering av föreningens stadgar.

Revisor

Föreningens revisor har varit,
Ylva Ekmark Tjärnberg, auktoriserad revisor, ET Revision AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av
Roger Lilja och Pernilla Rosteck.

Fastighet

Fastigheten, som bebyggdes under åren 2008-2009, är uppdelad på två närliggande områden med en sammanlagd markyta på 16 409 kvm. Byggnadernas area är enligt taxeringsbeskedet 3 751 kvm.

Taxeringsvärde för fastigheten gällande från och med den 1 januari 2016 är SEK 53 800 000 varav SEK 41 000 000 utgör byggnadsvärde och SEK 12 800 000 markvärde.

Föreningens bostadshus består av 6 st flerbostadshus i 3-4 våningar belägna på Väderkvarnsvägen resp Kvarnhjulsvägen i Gustavsberg. Byggnaderna innehåller 48 st bostadslägenheter och ett övernattningsrum. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats på markyta. Till fastigheten hör 2 st separata förrådsbyggnader, 3 st sophus, 20 carportar varav 6 har plats för 2 bilar samt 29 parkeringsplatser. Sammanlagd lägenhetsyta är 3 751 m² med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	6 R o k	Summa
Antal	6	12	22	6	1	1	48
S:a yta	234	731	1 887	636	128	135	3 751

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår tillägg för styrelse-ansvar och bostadsrättstillägg.

Historik över genomfört fastighetsunderhåll (urval)

Byggnaderna, 4 st hus med 3 våningar samt 2 st hus med 4 våningar är uppförda under åren 2008-2009. Styrelsen följer underhållsplanen som omfattar åren 2009-2039 och som uppdateras årligen.

Åtgärd	Utför år
OVK (Obliatorisk ventilationskontroll)	2016
Åtgärdande av påpekanden vid OVK	2017
Större underhåll i undercentraler	2017
Hissunderhåll (Belysning, batteribyte larm)	2015, 2016, 2017
Större underhåll i undercentraler (Utbyte slingtank, cirkulationspump)	2016,2017
Utbyte av belysning i samtliga trapphus (rörelsestyrd LED-belysning)	2017
Byte av luftfilter vid radiatorer i samtliga lägenheter	2016, 2017
Årlig vår- och höststädning av fastighetens tomtytter	Årligen

Årets löpande reparationer, underhåll och investeringar

Åtgärd	Utfört år 2018
Större underhåll i undercentraler (Utbyte och inkoppling av reglerutrustning)	
Hissunderhåll (Belysning, frekvensmodul)	
Förebyggande tryckspolning av avloppsstammarna i alla lägenheter	
Målning av samtliga carportar, förråd och sophus	
Byte av luftfilter vid radiatorer i samtliga lägenheter	
Vår- och höststädning av fastighetens tomtytter	
Gallring och beskärning av träd och buskage	
Besiktning av putsskador på fasader	

Framtida planerat underhåll och investeringar

Byggnaderna är uppförda 2008-2009, varför mera omfattande planerade underhållsarbeten inte är aktuella under det närmaste året.

Åtgärd	Utför år
Målning av träfasader vid entréer	2020
Utredning om möjligheter och villkor för uppsättning av laddstolpar för elbilar	2019
Anskaffning och installation av hjärtstartare i två hus	2019
Tvätt av väggar i samtliga trapphus	2019

Medlemskap i föreningar och gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i följande föreningar:

Förening	Andel	Avseende
Gustavsbergs Vägförening GA:2	43,2/1526,4	vägar, trottoarer, vägbelysning
Väderkvarnsvägens Samfällighet GA:39	5/21	del av Väderkvarnsv., anslutna stigar och markytor
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:21	25/40	130 m ² vägyta Kvarhjulsvägens nedre del
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:22	(ej kostnad)	60 m väg mot Mariagatan 7-9

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel har ombesörjts av WIAB Service, KTC Control AB och B Tingström VVS-konsult.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Städpoolen AB.

Avtal om snöröjning och sandning finns med Värmdö Maskin & Support AB (VMS) i samarbete med Väderkvarnsvägens Samfällighetsförening GA:39.

Trädgårdsskötsel har under sommarhalvåret utförts enligt avtal med Spira. Därutöver har föreningens medlemmar själva bidragit till tomtens skötsel vid städdagar under vår och höst.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har sedan 2013 skötts av styrelsen.

Fr o m 2019 sköts ekonomisk förvaltning av Kanold Redovisning AB.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med totalt 186 582 kr (föreg år 648 776 kr).

Per 2018-12-31 uppgick föreningens fastighetslån till totalt 14 560 088 kr (föregående år 14 746 670 kr).

Uttaga och ställda panter 18 750 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett s k privatbostadsföretag.

Föreningens hemsida är www.brffkvarnberget.com samt e-post är styrelsen@brffkvarnberget.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Per bokslutsdagen var samtliga 48 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare, som tidigare inte var medlem i föreningen, har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgift motsvarande 1% av ett basbelopp har debiterats under året. Fr o m år 2019 kommer pantsättningsavgiften inte att tas ut.

Förändringar i medlemsantalet	2018	2017
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	79	73
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	20
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	79	79

Flerårsöversikt	2018	2017
Nettoomsättning	2 511 901	2 500 150
Resultat efter finansiella poster	- 587 051	- 185 054
Balansomslutning	124 636 450	125 235 126
Kassa och bank	476 101	424 118
Soliditet	88%	88%
Belåningsgrad	27%	27%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	3 882	3 931
Skuldkvot	5,74	5,8
Årsavgift kr/m ² /år snitt per 31 dec	606	605
Uppvärmning kr/m ² , löp. pris	74	65
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ²	113	205

För nyckeltalsdefinitioner, se Noter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resul- tat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 485 000	80 000 000	1 125 100	- 292 856	- 185 054	110 132 190
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			93 775	- 93 775		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			- 300 000	300 000		
Balanseras i ny räkning				- 185 054	185 054	
Årets resultat					- 587 051	- 587 051
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	918 875	- 271 685	- 587 051	109 545 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 271 685
Årets resultat	- 587 051
Summa	- 858 736

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

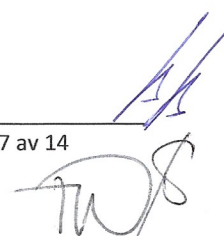
Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	187 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 300 000
Balanseras i ny räkning	- 745 736
Summa	- 858 736

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och tillönskar föreningen ett framgångsrikt år 2019.

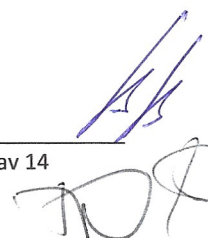
Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 511 901	2 500 150
Övriga rörelseintäkter	2	<u>22 938</u>	<u>22 235</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 534 839	2 522 385
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 2 078 519	- 1 649 513
Personalkostnader	4	- 117 383	- 113 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 701 400</u>	<u>- 701 400</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 897 302	- 2 464 087
<i>Rörelseresultat</i>		- 362 463	58 298
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	724
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 224 660</u>	<u>- 244 076</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 224 588	- 243 352
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 587 051	- 185 054
Årets resultat		- 587 051	- 185 054



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>124 078 972</u>	<u>124 780 372</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		124 078 972	124 780 372
Summa anläggningstillgångar		124 078 972	124 780 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31 628	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>49 749</u>	<u>30 528</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		81 377	30 636
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>476 101</u>	<u>424 118</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		476 101	424 118
Summa omsättningstillgångar		557 478	454 754
SUMMA TILLGÅNGAR		124 636 450	125 235 126



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 485 000	109 485 000
Fond för yttre underhåll		<u>918 875</u>	<u>1 125 100</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		110 403 875	110 610 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 271 685	- 292 856
Årets resultat		<u>- 587 051</u>	<u>- 185 054</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 858 736	- 477 910
SUMMA EGET KAPITAL		109 545 139	110 132 190
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>14 560 088</u>	<u>14 746 670</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 560 088	14 746 670
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		135 563	0
Skatteskulder	9	63 600	61 992
Övriga skulder	10	59 715	50 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>272 345</u>	<u>243 820</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		531 223	356 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 636 450	125 235 126

Finansieringsanalys

	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 362 463	58 298
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>701 400</u>	<u>701 400</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	338 937	759 698
Erhållen ränta och utdelning	72	724
Erlagd ränta	- 224 660	- 244 076
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	114 349	516 346
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 50 741	- 11 089
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>174 957</u>	<u>25 601</u>
Förändring av rörelsekapitalet	124 216	14 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238 565	530 858
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	238 565	530 858
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	- <u>186 582</u>	- <u>648 776</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 186 582	- 648 776
Årets kassaflöde	51 983	- 117 918
Likvida medel vid årets början	<u>424 118</u>	<u>542 036</u>
Likvida medel vid årets slut	476 101	424 118
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll genom att låneskulden amorteras ner enligt underhållsplan eller i den takt som ekonomin tillåter.

Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: 150 år

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	2 273 280	2 269 080
Hysesintäkter parkeringsplatser	238 621	231 070
Summa	2 511 901	2 500 150

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter övernattningslägenhet	13 900	8 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 038	13 435
Summa	22 938	22 235

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Hisstillsyn	6 356	6 331
Snöröjning	76 863	42 113
Trädgårds och markskötsel, städdagar	168 246	119 328
Gemensamhetsanläggningar	56 380	56 380
Elavgifter	194 813	206 898
Fjärrvärme	276 341	245 325
Vatten	198 210	89 278
Städning	72 300	70 788
Renhållning	115 667	71 669
Löpande reparationer fastigheten	324 838	201 674
Övriga fastighetskostnader	8 678	0
Fastighetsavgift	32 040	31 560
Fastighetsförsäkring	55 602	41 347
Bredband och kabel-TV	<u>119 389</u>	<u>117 728</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 705 723	1 300 419
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	0	27 519
Revision	23 000	26 172
Övriga förvaltningskostnader	35 189	43 157
Bankavgifter	<u>2 677</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningkostnader</i>	60 866	96 848
<i>Summa driftskostnader</i>	1 766 589	1 397 267
<i>Underhållskostnader</i>		
Byte trapphusbelysning samtliga hus (2017)	0	182 438
OVK-åtgärder samtliga hus (2017)	0	33 585
Målningsarbeten carportar och förråd	124 750	17 313
Stamspolning, VVS-installationer o övr underhåll	85 539	18 910
Frekvensmodul hiss VÄ 3, Reglerutrustn UC VÄ 2	<u>101 641</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	311 930	252 246
Summa	2 078 519	1 649 513

Not 4 Personalkostnader	2018	2017
Löner och andra ersättningar för styrelse	90 610	89 600
övriga anställda	<u>3 600</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	94 210	89 600
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	23 173 (0)	23 574 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	117 383	113 174

Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 205 000	128 205 000
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	128 205 000	128 205 000
Ingående avskrivningar	- 3 424 628	- 2 723 228
Årets avskrivningar	- 701 400	- 701 400
Utgående avskrivningar	- 4 126 028	- 3 424 628
Redovisat värde	124 078 972	124 780 372
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	41 000 000	41 000 000
Mark	12 800 000	12 800 000
Summa	53 800 000	53 800 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fordran snöröjning GA 39	8 975	0
Förutbetald avgift Borätterna 2019	5 670	0
Trygg Hansa fastighetsförsäkring per 19-07-31	35 104	30 528
Summa	49 749	30 528

Not 7 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken affärskonto	154 403	49 803
Handelsbanken affärskonto	119 813	192 502
SBAB sparkonto	201 885	181 813
Summa	476 101	424 118

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek			-	0	2 600 000
Stadshypotek			-	0	2 700 000
Stadshypotek	1,77	2019-12-30	5 år	0	4 560 088
Stadshypotek	1,93	2021-03-30	5 år	0	4 700 000
Swedbank Hypotek	0,95	2019-03-31	3 mån	0	2 600 000
Swedbank Hypotek	0,95	2019-03-31	3 mån	0	2 700 000
Summa			0	14 560 088	14 746 670

varav långfristig del	14 560 088	14 746 670
varav kortfristig del	0	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	27%	27%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 882	3 931

Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

18 750 00018 750 000

Summa ställda säkerheter

18 750 000

18 750 000

Not 9 Skatteskulder**2018-12-31****2017-12-31**

Beslutad fastighetsavgift 2016

0

30 432

Beslutad fastighetsavgift 2017

31 536

31 560

Beräknad fastighetsavgift 2018

32 064

0

Summa**63 600****61 992****Not 10 Övriga skulder****2018-12-31****2017-12-31**

Avdragen källskatt

28 594

26 880

Sociala avgifter

23 173

23 574

Dubbelbetalda månadsavgifter

7 948

0

Summa**59 715****50 454****Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter****2018-12-31****2017-12-31**

Beräknad upplupen räntekostnad

13 452

13 862

Förutbetalda avgifter och hyror

233 893

202 958

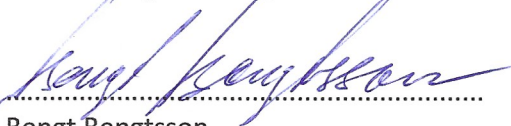
Beräknad upplupen kostnad revision

25 000

27 000

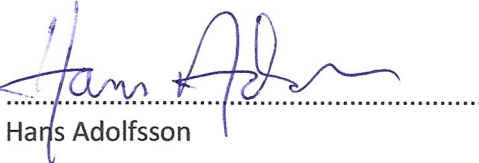
Summa**272 345****243 820**

Gustavsberg den 14/3 2019.

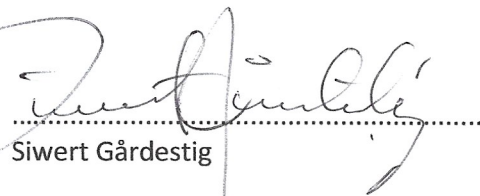


Bengt Bengtsson

Ordförande



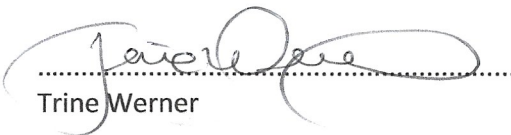
Hans Adolfsson



Siwert Gårdestig



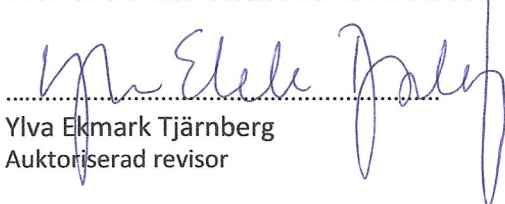
Thomas Herrström



Trine Werner

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2019.



Ylva Ekmark Tjärnberg

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnberget i Gustavsberg
Org.nr. 769618-0137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnberget i Gustavsberg för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsred 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 Kvarnberget i Gustavsberg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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

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.

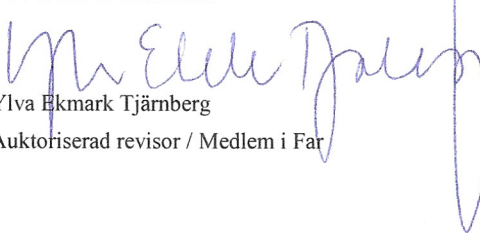
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Nacka den 19 mars 2019



Ylva Ekmark Tjärnberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far