



ÅRSREDOVISNING

Brf Kvarnberget i Gustavsberg

Organisations nr 769618-0137

2021-01-01 – 2021-12-31

[Handwritten signatures in blue ink]

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens trettonde 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 bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg registrerades av Bolagsverket 2007-12-17. Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun. Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag och är en sk äkta bostadsrättsförening.

Föreningens hemsida är www.brkvarnberget.com och e-postadress är styrelsen@brkvarnberget.com

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 2021

Resultat

Före avskrivningar visar helårsresultatet för 2021 ett överskott på 455 tkr. Överskottet 2020 var 463 tkr.

Bland väsentliga händelser och åtgärder som vidtagits under 2021 kan nämnas

- Två lägenheter drabbades av vattenskador pga läckage från rostskadade radiatorer
- Utredning och beslut om uppgradering och underhåll av föreningens två värmecentraler
- Upphandling och avtal med Energivärme AB om utbyte av värmepumpar och styr- och reglersystem i värmecentralerna

Intäkter

Årsavgifter för lägenheter höjdes med 7 % från 1 januari och för bilplatser med 10% från 1 april och uppgick under året till 2 678 tkr.

Avskrivningar och kostnader

Föreningens byggnader skrivs av på 150 år. Systemet för vattenrening skrivs av på 20 år. Totalt avskrivningsbelopp 714 tkr. Föreningens kostnader före avskrivningar uppgick till 2 242 tkr, varav låneräntor 121 tkr.

Vid utgången av 2021 uppgick föreningens fastighetslån till sammanlagt 14 560 tkr vilket motsvarar 23 % belåningsgrad (fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde). Fastighetslånens räntekostnader blev 61 tkr lägre under 2021 jämfört med 2020. Detta beror på att fastighetslånen kunnat omsättas till bundna lån med lägre räntor. Genomsnittsräntan (= total räntekostnad dividerad med total låneskuld) uppgick 2021-12-31 till 0,83% . Motsvarande siffror för 2020 var 1,25%.

Föreningens lån är bundna och skall omsättas 2026 och 2029 (Se not 9). Banken har medgivit att lånen kan få amorteras med 10% per år. Uttagna och ställda panter 18 750 000 kr. Inga eventalförpliktelser.

Föreningens kassa uppgick vid årets slut till 1 487 tkr. Inga amorteringar har gjorts.

Prognos för 2022

Föreningens driftskostnader, t.ex el, värme, vatten och sophämtning, förmodas vara i paritet med 2021. De underhållsåtgärder som planeras genomföras under 2022 avräknas mot fond för yttre underhåll och noteras i underhållsplanen. Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är god och att föreningen står på stabil grund. Styrelsen ser framtiden an med tillförsikt men har beslutat om en höjning av årsavgifter från 2022-07-01 med 5% för att säkerställa fortsatta avsättningar till underhåll enligt underhållsplanen.

Styrelse

Styrelsen är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2021-08-26. Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Bengt Bengtsson	ordförande
Siwert Gårdestig	sekreterare
Hans Adolfsson	kassör
Mia Jannerling	ledamot
Peter Lindström	ledamot, avgick 2022-01-18
Ingrid Algernon	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-08-26 i Kyrkans församlingslokal. Pga Coronapandemin kunde stämman inte hållas inom stadgeenlig tid utan senarelades i enlighet med gällande dispensregler.

Styrelsearvode avseende år 2021 om totalt 95 200 kr (föregående år 94 600 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisorer har varit,
Olle Kannö auktoriserad revisor, MT Revision AB
Linda Johansen (suppleant) auktoriserad revisor, MT Revision AB

Valberedning

Inför föreningsstämman 2022 styrelsen
Inför föreningsstämman 2021 Alexandra Moore

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 2019 är SEK 62 800 000 (53 800 000) varav SEK 47 000 000 (41 000 000) utgör byggnadsvärde och SEK 15 800 000 (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 Folksam, via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår tillägg för styrelseansvar 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	Utförd år
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2016
Större underhåll i undercentraler (Utbyte slingtank, cirkulationspumpar)	2016,2017,2019
Utbyte av belysning i samtliga trapphus (rörelsestyrd LED-belysning)	2017
Förebyggande tryckspolning av avloppsstammarna i alla lägenheter	2018
Målning av samtliga carportar, förråd och sophus	2018
Installation av elektromagnetisk rening i värmecentralerna	2019
Uppgradering av bredbandsinstallationen från 10 till 250 mb.	2020
Besiktning av putsskada på fasad KV 4. Åtgärdat av JM AB	2020
Underhåll av trävirke och skyltar till bilplatser	2020
Vår- och höststädning av fastighetens tomtytter	Årligen
Byte av luftfilter vid radiatorer i samtliga lägenheter	Årligen

Årets löpande reparationer, underhåll och investeringar

Åtgärd	Utförd år
Utredning om uppdatering av värmesystemet. Beslut om åtgärder och upphandling av nya värmepumpar, avgasare och styr- och reglersystem	2021
Installation av bommar för förhindrande av genomfartstrafik på Kvarnhjulsvägen	2021
Reparation av golv och utbyte av läckande radiator i två lägenheter	2021
Gallring och beskärning av träd och buskage	2021

Framtida planerat underhåll och investeringar

Byggnaderna är uppförda 2008-2009, varför större underhållsarbeten normalt inte är aktuella under de närmaste åren. Värmecentralerna har dock haft återkommande problem och styrelsen har beslutat om åtgärder för att komma tillrätta med dessa. Behov av installation av laddpunkter för medlemmar kommer att analyseras och förslag på hur det kan tillgodoses tas fram.

Åtgärder att utföra 2022

Åtgärd	Att utföra 2022
Utbyte och uppgradering av värmepumpar, avgasare och styr- och reglersystem i värmecentralerna	
Byte till LED-belysning i samtliga hissar	
Rengöring och reparation av skador på fasader	
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	
Ev installation av laddpunkter för el/hybridbilar	

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 markytter
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:21	25/40	130 m ² vägyta Kvarnhjulsvägens nedre del
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:22	(ej kostnad)	60 m väg mot Mariagatan 7-9

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Vattenfall	Fjärrvärmeanläggning och el
WIAB Service AB	Värmecentraler drift o underhåll
KTC Control AB	Styr- och reglersystem
B Tingström VVS-konsult	Fastighetsskötsel
KONE AB	Hisskötsel
Städpoolen AB	Trappstädning
Spira AB	Trädgårdsskötsel
Jovan mark och trädgård	Snöröjning
Telia	Bredband, tv
Värmdö kommun	Soppantering

Föreningens medlemmar har bidragit till tomtens skötsel vid städdagar under vår och höst.

Ekonomisk förvaltning

Kanold Redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
-----------------------	-----------------------

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Per bokslutsdagen var samtliga 48 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 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.

Förändringar i medlemsantalet	2021	2020
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	76	78
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	76	76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 678 066	2 504 764	2 509 225	2 511 901
Resultat efter finansiella poster	- 259 333	- 251 131	- 459 243	- 587 051
Balansomslutning	123 824 539	123 979 360	124 282 502	124 636 450
Kassa och bank	1 487 086	1 058 790	657 528	476 101
Soliditet	88%	88%	88%	88%
Belåningsgrad	23%	23%	23%	27%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	3 882	3 882	3 882	3 882
Skuldkvot	5,40	5,62	5,77	5,74
Årsavgift kr/m ² /år snitt per 31 dec	648	606	606	606
Uppvärmning kr/m ² , löp. pris	96	88	84	74
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ²	121	141	81	113

För nyckeltalsdefinitioner, se Noter.

Årsavgiften är höjd med 7% fr o m 2021-01-01.

Bilplatsavgift är höjd med 10% fr o m 2021-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 485 000	80 000 000	1 388 312	- 1 787 416	- 251 131	108 834 765
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			632 000	- 632 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			- 64 335	64 335		
Balanseras i ny räkning				- 251 131	251 131	
Årets resultat					- 259 333	- 259 333
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	1 955 977	- 2 606 212	- 259 333	108 575 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 606 212
Årets resultat	- 259 333
Summa	- 2 865 545

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	632 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 3 497 545
Summa	- 2 865 545

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 2022.

Resultaträkning

	Not	2021	2020
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 678 066	2 504 764
Övriga rörelseintäkter	2	<u>19 532</u>	<u>85 734</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 697 598	2 590 498
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 2 004 264	- 1 804 512
Personalkostnader	4	- 116 997	- 140 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 714 393</u>	<u>- 714 393</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 835 654	- 2 659 322
 <i>Rörelseresultat</i>		- 138 056	- 68 824
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 504	1 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 122 781</u>	<u>- 183 516</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 121 277	- 182 307
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 259 333	- 251 131
 Årets resultat		- 259 333	- 251 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 13	122 113 106	122 827 499
Pågående nyanläggningar	6	<u>95 369</u>	<u>0</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		122 208 475	122 827 499
Summa anläggningstillgångar		122 208 475	122 827 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68 471	32 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>60 507</u>	<u>60 168</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		128 978	93 071
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>1 487 086</u>	<u>1 058 790</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 487 086	1 058 790
Summa omsättningstillgångar		1 616 064	1 151 861
SUMMA TILLGÅNGAR		123 824 539	123 979 360

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 485 000	109 485 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 955 977</u>	<u>1 388 312</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		111 440 977	110 873 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 606 212	- 1 787 416
Årets resultat		<u>- 259 333</u>	<u>- 251 131</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 865 545	- 2 038 547
SUMMA EGET KAPITAL		108 575 432	108 834 765
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 13	<u>14 560 088</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 560 088	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	14 560 088
Leverantörsskulder		110 156	99 717
Skatteskulder	10	138 624	101 616
Övriga skulder	11	44 841	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>395 398</u>	<u>380 762</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		689 019	15 144 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 824 539	123 979 360

Finansieringsanalys

	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 138 056	- 68 824
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>714 393</u>	<u>714 393</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	576 337	645 569
Erhållen ränta och utdelning	1 504	1 209
Erlagd ränta	- 122 781	- 183 516
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	455 060	463 262
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 35 907	- 9 989
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>- 14 455 576</u>	<u>14 508 077</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 14 491 483	14 498 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 14 036 423	14 961 350
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 95 369</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 95 369	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 14 131 792	14 961 350
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>14 560 088</u>	<u>- 14 560 088</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 560 088	- 14 560 088
Årets kassaflöde	428 296	401 262
Likvida medel vid årets början	<u>1 058 790</u>	<u>657 528</u>
Likvida medel vid årets slut	1 487 086	1 058 790
(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 avsättning göras till fond för yttre underhåll genom att låneskulden amorteras ner enligt underhållsplanen i den takt som ekonomin medger.

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 reoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	150 år
Fastighetsförbättringar 2019, vattenrening	20 år

Not 1 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	2 432 448	2 273 244
Hysesintäkter parkeringsplatser	245 618	231 520
Summa	2 678 066	2 504 764

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter övernattningslägenhet	14 780	24 500
Försäkringsersättning åskskador	0	54 436
Övrigt	0	2 070
Överlåtelseavgifter	4 752	4 728
Summa	19 532	85 734

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal	146 062	84 566
Hisstillsyn	48 236	43 650
Snöröjning	44 282	20 345
Trädgårds och markskötsel, städdagar	206 076	155 398
Gemensamhetsanläggningar	58 540	58 540
Elavgifter	194 616	137 293
Fjärrvärme	358 854	328 892
Vatten	241 212	217 281
Städning	76 904	79 279
Renhållning hushållssopor	65 613	59 623
Renhållning grovsopor	53 978	54 092
Löpande reparationer fastigheten	43 785	55 278
Reparationer hissar	18 521	9 552
Reparationer vattenskador radiatorer	44 312	0
Övriga fastighetskostnader	0	61 837
Fastighetsavgift	70 032	68 592
Fastighetsförsäkring	50 263	49 097
Bredband och kabel-TV	<u>152 973</u>	<u>143 601</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 874 259	1 626 916
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	56 058	55 855
Revision	20 750	18 988
Övriga förvaltningskostnader	46 823	33 581
Bankavgifter	<u>6 374</u>	<u>4 837</u>
<i>Summa förvaltningkostnader</i>	130 005	113 261
<i>Summa driftskostnader</i>	2 004 264	1 740 177
<i>Underhållskostnader</i>		
Underhåll bilplatser (2020)	0	31 328
Anskaffning cirkulationspumpar (2020)	0	26 700
Underhåll lekplats (2020)	<u>0</u>	<u>6 307</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	0	64 335
Summa	2 004 264	1 804 512

Not 4 Personalkostnader	2021	2020
Löner och andra ersättningar för styrelse	95 200	94 600
övriga anställda	<u>7 000</u>	<u>27 000</u>
Summa löner och andra ersättningar	102 200	121 600
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	14 797 (0)	18 817 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	116 997	140 417

Not 5 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 382 313	128 382 313
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	128 382 313	128 382 313
Ingående avskrivningar	- 5 554 814	- 4 840 421
Årets avskrivningar	<u>- 714 393</u>	<u>- 714 393</u>
Utgående avskrivningar	- 6 269 207	- 5 554 814
Redovisat värde	122 113 106	122 827 499
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	47 000 000	47 000 000
Mark	<u>15 800 000</u>	<u>15 800 000</u>
Summa	62 800 000	62 800 000

Not 6 Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Värmesystem	95 369	0
Summa	95 369	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Medlemsavgift Bostadsrätterna per dec	5 960	5 900
Telia bredband per mars	37 699	37 700
Förutbetald fastighetsförsäkring per apr	16 848	16 568
Summa	60 507	60 168

Not 8 Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken affärskonto	952 507	540 010
Handelsbanken swishkonto	31 867	17 572
SBAB sparkonto	502 712	501 208
Summa	1 487 086	1 058 790

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	0,71	2026-03-30	5 år	4 700 000	4 700 000
Swedbank Hypotek				0	4 560 088
Stadshypotek	0,71	2026-03-30	5 år	4 560 088	0
Swedbank Hypotek				0	5 300 000
Stadshypotek	1,18	2029-09-30	8 år	5 300 000	0
Summa			0	14 560 088	14 560 088

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

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Ev. rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	23%	23%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 882	3 882

Not 10 Skatteskulder	2021-12-31	2020-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2019	0	33 024
Beslutad fastighetsavgift 2020	68 592	68 592
Beräknad fastighetsavgift 2021	70 032	0
Summa	138 624	101 616

Not 11 Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Avdragen källskatt	30 358	1 800
Sociala avgifter	14 483	612
Summa	44 841	2 412

Not 12 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen kostnad el	33 526	12 720
Upplupen kostnad fjärrvärme	53 938	46 314
Upplupen kostnad grovsophämtning	13 759	13 551
Upplupen kostnad utlägg av medlem	954	0
Upplupen bankavgift	534	484
Beräknad upplupen räntekostnad	8 343	22 678
Förutbetalda avgifter och hyror	264 344	267 015
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	18 000
Summa	395 398	380 762

Not 13 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
Summa ställda säkerheter	18 750 000	18 750 000

Gustavsberg den 2 / 3 2022.



Bengt Bengtsson
Ordförande



Siwert Gårdestig



Hans Adolfsson



Mia Jannerling

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2022.



Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg

Org.nr 769618-0137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 25 april 2022



Olle Kannö
Auktoriserad revisor