

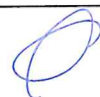


# ÅRSREDOVISNING

## Brf Kvarnberget i Gustavsberg

Organisations nr 769618-0137

2019-01-01 – 2019-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens elfte 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.

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

Före avskrivningar visar helårsresultatet för 2019 ett överskott på 255 tkr. Detta är 141 tkr bättre än föregående år. Pga ändrade redovisningsprinciper vad gäller periodisering av kostnader belastas 2019 av ca 90 tkr som avser 2018.

Det förbättrade resultatet beror främst på att vi inte drabbats av några större reparationsbehov och att inga planerliga underhållsåtgärder infallit 2019. Bland väsentliga åtgärder som vidtagits under 2019 kan nämnas

- Uppdatering av underhållsplanen
- Installation av system för elektromagnetisk rening i värmecentralerna. Förväntas förbättra värmeekonomin och förebygga rostskador.
- Anskaffning av 2 hjärtstartare och utbildning av 16 medlemmar i hjärt- lungräddning. Hjärtstartarna har placerats i entrén Väderkvarnsvägen 2 och Kvarnhjulsvägen 3.
- Besiktning av putsskador på fasad.
- Uppfräschning av trapphus och övernattninglägenhet
- Planering för ev behov av laddboxar för elbilar

#### Intäkter

Föreningens intäkter (årsavgifter + p-platshyror) var oförändrade och uppgick under året till 2 500 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 ex avskr under 2019 uppgick till 2 266 tkr, varav driftskostnader och låneräntor utgjorde 90 resp 10 %.

Vid utgången av 2019 uppgick föreningens fastighetslån till sammanlagt 14 560 tkr vilket motsvarar 23 % belåningsgrad (fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde). Fastighetslårens räntekostnader blev 5 tkr lägre under 2019 jämfört med 2018. Detta beror på att några fastighetslån kunnat omsättas till

rörliga lån med lägre räntor. Genomsnittsräntan (= total räntekostnad dividerad med total låneskuld) uppgick 2019-12-31 till 1,51% . Motsvarande siffror för 2018 var 1,54%.

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 658 tkr. Inga amorteringar har gjorts men investeringar har gjorts i värmesystem 177 tkr och anskaffning av hjärtstartare inkl utbildning 40 tkr.

#### Prognos för 2020

Föreningens driftskostnader, t.ex el, värme, vatten och sophämtning, kan förmodas stiga något under 2020. 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 2020. För 2021 bedömer styrelsen att en avgiftshöjning kan bli aktuell.

#### Styrelse

Styrelsen är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-08.

Bengt Bengtsson	ordförande
Siwert Gårdestig	sekreterare
Hans Adolfsson	kassör
Marja Mäki	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 13 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-08 i Kyrkans församlingslokal.

Styrelsearvode avseende år 2019 om totalt 92 447 kr exklusive sociala avgifter har utbetalats.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2020 har utgjorts av styrelsen.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 per 2019-07-31 och därefter hos Protector Försäkring Sverige. 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, cirkulationspump)	2016,2017
Utbyte av belysning i samtliga trapphus (rörelsestyrd LED-belysning)	2017
Hissunderhåll (belysning, frekvensmodul)	2018
Förebyggande tryckspolning av avloppsstammarna i alla lägenheter	2018
Målning av samtliga carportar, förråd och sophus	2018
Byte av luftfilter vid radiatorer i samtliga lägenheter	2016, 2017,2018
Årlig vår- och höststädning av fastighetens tomtor	Årligen

### Årets löpande reparationer, underhåll och investeringar

Åtgärd	Utförd år 2019
Installation av elektromagnetisk rening i värmecentralerna	
Byte av luftfilter vid radiatorer i samtliga lägenheter	
Uppfräschning av trapphus och gästlägenhet	
Gallring och beskärning av träd och buskage	
Besiktning av putsskador på fasader	
Anskaffning av hjärtstartare och utbildning i Hjärt- lungräddning	
Rutin för hantering av matavfall	

### Framtida planerat underhåll och investeringar

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

### Åtgärder att utföra 2020 -2021

Åtgärda putsskador	
Uppgradering av bredbandsinstallationen från 10 till 250 mb.	
Målning av träfasader vid entréer	
Fortsatt förbättring av värmesystemet	

### 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 m2 vägyta Kvarhjulsvägens nedre del
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:22	(ej kostnad)	60 m väg mot Mariagatan 7-9

## Förvaltning

### Teknisk förvaltning

Fastighetskötsel 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).

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 från 2019-01-01 ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Per 2019-12-31 uppgick föreningens fastighetslån till totalt 14 560 088 kr (föregående år 14 560 088 kr).

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

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag.

Föreningens hemsida är [www.brfovvarnberget.com](http://www.brfovvarnberget.com) samt e-post är [styrelsen@brfovvarnberget.com](mailto:styrelsen@brfovvarnberget.com)

## Medlemsinformation

### Upplåtelse och överlåtelse

Per bokslutsdagen var samtliga 48 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse 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	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	79	79
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 5	- 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	78	79

Flerårsöversikt	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 509 225	2 511 901	2 500 150
Resultat efter finansiella poster	- 459 243	- 587 051	- 185 054
Balansomslutning	124 282 502	124 636 450	125 235 126
Kassa och bank	657 528	476 101	424 118
Soliditet	88%	88%	88%
Belåningsgrad	23%	27%	27%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	3 882	3 882	3 931
Skuldkvot	5,77	5,74	5,8
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år snitt per 31 dec	606	606	605
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> , löp. pris	84	74	65
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup>	81	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	918 875	- 271 685	- 587 051	109 545 139
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			187 000	- 187 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			- 300 000	300 000		
Balanseras i ny räkning				- 587 051	587 051	
Årets resultat					- 459 243	- 459 243
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	805 875	- 745 736	- 459 243	109 085 896

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 745 736
Årets resultat	- 459 243
Summa	- 1 204 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Staddeenlig reservering fond för yttre underhåll	632 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 49 563
Balanseras i ny räkning	- 1 787 416
Summa	- 1 204 979

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 2020.

## Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 509 225	2 511 901
Övriga rörelseintäkter	2	<u>11 974</u>	<u>22 938</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 521 199	2 534 839
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 929 131	- 2 078 519
Personalkostnader	4	- 116 878	- 117 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 714 393</u>	<u>- 701 400</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 760 402	- 2 897 302
<i>Rörelseresultat</i>		- 239 203	- 362 463
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		694	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 220 734</u>	<u>- 224 660</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 220 040	- 224 588
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 459 243	- 587 051
<b>Årets resultat</b>		<b>- 459 243</b>	<b>- 587 051</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>123 541 892</u>	<u>124 078 972</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		123 541 892	124 078 972
Summa anläggningstillgångar		123 541 892	124 078 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31 945	31 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>51 137</u>	<u>49 749</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		83 082	81 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>657 528</u>	<u>476 101</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		657 528	476 101
Summa omsättningstillgångar		740 610	557 478
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>124 282 502</b>	<b>124 636 450</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 485 000	109 485 000
Fond för yttre underhåll		<u>805 875</u>	<u>918 875</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		110 290 875	110 403 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 745 736	- 271 685
Årets resultat		<u>- 459 243</u>	<u>- 587 051</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 204 979	- 858 736
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>109 085 896</b>	<b>109 545 139</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>14 560 088</u>	<u>14 560 088</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 560 088	14 560 088
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		163 759	135 563
Skatteskulder	9	65 088	63 600
Övriga skulder	10	47 968	59 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>359 703</u>	<u>272 345</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		636 518	531 223
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>124 282 502</b>	<b>124 636 450</b>

## Finansieringsanalys

	2019	2018
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	- 239 203	- 362 463
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>714 393</u>	<u>701 400</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	475 190	338 937
Erhållen ränta och utdelning	694	72
Erlagd ränta	- 220 734	- 224 660
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	255 150	114 349
<b>Rörelsekapitalets förändring</b>		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 1 705	- 50 741
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>105 295</u>	<u>174 957</u>
Förändring av rörelsekapitalet	103 590	124 216
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>358 740</b>	<b>238 565</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- <u>177 313</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 177 313</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	<b>181 427</b>	<b>238 565</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	- <u>186 582</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>- 186 582</b>
Årets kassaflöde	181 427	51 983
Likvida medel vid årets början	<u>476 101</u>	<u>424 118</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>657 528</b>	<b>476 101</b>
(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 m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> 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
Fastighetsförbättringar 2019, vattenrening	20 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 273 245	2 273 280
Hysesintäkter parkeringsplatser	235 980	238 621
<b>Summa</b>	<b>2 509 225</b>	<b>2 511 901</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter övernattningslägenhet	9 650	13 900
Överlåtelseavgifter	2 324	9 038
<b>Summa</b>	<b>11 974</b>	<b>22 938</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

2019

2018

*Driftskostnader*Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, serviceavtal	182 695	0
Hisstillsyn	46 931	6 356
Snöröjning	58 745	76 863
Trädgårds och markskötsel, städdagar	117 851	168 246
Gemensamhetsanläggningar	56 380	56 380
Elavgifter	242 258	194 813
Fjärrvärme	316 410	276 341
Vatten	198 034	198 210
Städning	87 003	72 300
Renhållning	0	115 667
Renhållning hushållssopor	45 033	0
Renhållning grovsopor	66 360	0
Löpande reparationer fastigheten	86 027	324 838
Övriga fastighetskostnader	43 665	8 678
Fastighetsavgift	33 024	32 040
Fastighetsförsäkring	55 056	55 602
Bredband och kabel-TV	<u>119 479</u>	<u>119 389</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 754 951	1 705 723

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	54 619	0
Revision	24 750	23 000
Övriga förvaltningskostnader	41 073	35 189
Bankavgifter	<u>4 175</u>	<u>2 677</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	124 617	60 866

*Summa driftskostnader*

1 879 568

1 766 589

Underhållskostnader

Målningsarbeten carportar och förråd	0	124 750
Stampsolning, VVS-installationer o övr underhåll	0	85 539
Frekvensmodul hiss VÄ 3, Reglerutrustn UC VÄ 2	0	101 641
Statusbesiktning fasader	7 500	0
Uppdatering underhållsplan	8 125	0
Ommålning trapphus	<u>33 938</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	49 563	311 930

**Summa****1 929 131****2 078 519**

<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	92 447	90 610
övriga anställda	<u>6 000</u>	<u>3 600</u>
Summa löner och andra ersättningar	98 447	94 210
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	18 431 (0)	23 173 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>116 878</b>	<b>117 383</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	128 205 000	128 205 000
Inköp	<u>177 313</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	128 382 313	128 205 000
Ingående avskrivningar	- 4 126 028	- 3 424 628
Årets avskrivningar	<u>- 714 393</u>	<u>- 701 400</u>
Utgående avskrivningar	- 4 840 421	- 4 126 028
<b>Redovisat värde</b>	<b>123 541 892</b>	<b>124 078 972</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	47 000 000	41 000 000
Mark	<u>15 800 000</u>	<u>12 800 000</u>
Summa	62 800 000	53 800 000

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fordran snöröjning GA 39	0	8 975
Förutbetald avgift Bostadsrätterna per dec	5 780	5 670
Telia bredband per mars	29 396	0
Förutbet fastighetsförsäkring per apr /per juli	15 961	35 104
<b>Summa</b>	<b>51 137</b>	<b>49 749</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	442 002	154 403
Handelsbanken affärskonto	12 947	119 813
SBAB sparkonto	202 579	201 885
<b>Summa</b>	<b>657 528</b>	<b>476 101</b>

mm

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,14	2020-03-30 3 mån	0	4 560 088	4 560 088
Stadshypotek	1,93	2021-03-30 5 år	0	4 700 000	4 700 000
Swedbank Hypotek	0,774	2020-03-31 3 mån	0	5 300 000	5 300 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>14 560 088</b>	<b>14 560 088</b>

varav långfristig del	14 560 088	14 560 088
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	23%	27%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 882	3 882

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>18 750 000</u>	<u>18 750 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 750 000</b>	<b>18 750 000</b>


<b>Not 9 Skatteskulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift 2017	0	31 536
Beslutad fastighetsavgift 2018	32 064	32 064
Beräknad fastighetsavgift 2019	33 024	0
<b>Summa</b>	<b>65 088</b>	<b>63 600</b>

<b>Not 10 Övriga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avdragen källskatt	29 537	28 594
Sociala avgifter	18 431	23 173
Dubbelbetalda månadsavgifter	0	7 948
<b>Summa</b>	<b>47 968</b>	<b>59 715</b>

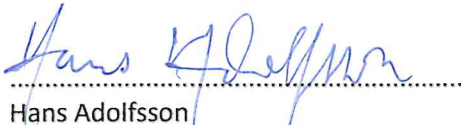
M.16

Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad el	59 484	0
Upplupen bankavgift	449	0
Upplupen kostnad grovsophämtning	13 392	0
Beräknad upplupen räntekostnad	22 678	13 452
Förutbetalda avgifter och hyror	238 700	233 893
Beräknad upplupen kostnad revision	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>359 703</b>	<b>272 345</b>

Gustavsberg den 12/2 2020.

  
 Bengt Bengtsson  
 Ordförande

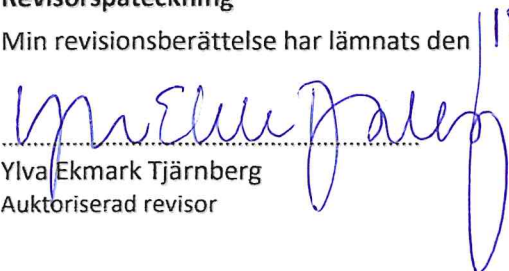
  
 Siwert Gärdestig

  
 Hans Adolfsson

  
 Marja Mäki

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2020.

  
 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 2019.

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 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 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 revisionssed 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 2019 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.

Nacka den 18 mars 2020



Ylva Ekmark Tjärnberg  
Auktoriserad revisor / Medlem i Far