

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Kvarnberget i Gustavsberg

Organisations nr 769618-0137

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens tolfte 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 2020 ett överskott på 463 tkr. Detta är 208 tkr bättre än föregående år. Det förbättrade resultatet beror främst på att vi inte drabbats av några större reparationsbehov och att få planenliga underhållsåtgärder infallit 2020.

Bland väsentliga åtgärder som vidtagits under 2020 kan nämnas

- Besiktning och reparation av putsskador på gavel Kvarnhjulsvägen 4. Garantiåtgärd bekostad av JM.
- Reparation av fläktar i ventilationssystem efter åsknedslag. Bekostat av föreningens försäkring
- Planenligt underhåll av bilplatserna (skyltar och trävirke).

#### Intäkter

Årsavgifter för lägenheter och bilplatser har varit oförändrade och uppgick under året till 2 505 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 2 127 tkr, varav låneräntor 182 tkr.

Vid utgången av 2020 uppgick föreningens fastighetslån till sammanlagt 14 560 tkr vilket motsvarar 23 % belåningsgrad (fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde). Fastighetslånen räntekostnader blev 38 tkr lägre under 2020 jämfört med 2019. Detta beror på att några fastighetslån kunnat omsättas till rörliga lån med lägre räntor. Genomsnittsräntan (= total räntekostnad dividerad med total låneskuld) uppgick 2020-12-31 till 1,25% . Motsvarande siffror för 2019 var 1,51%.

Styrelsen räknar med att föreningens bundna lån, som ska omsättas 2021-03-30, får en lägre ränta än nuvarande.

Föreningens kassa uppgick vid årets slut till 1 059 tkr. Inga amorteringar har gjorts.

### Prognos för 2021

Föreningens driftskostnader, t.ex el, värme, vatten och sophämtning, förmodas vara i paritet med 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 men har beslutat om en höjning av årsavgifter för 2021 för att uppfylla den från år 2019 uppgraderade underhållsplanen som stipulerar en avsättning om 170 kr/kvm motsvarande 640 000 kr per år.

### Styrelse

Styrelsen är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-06-15.

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                       |
| Marja Mäki       | suppleant, avgick 2020-12-16 |
| Jan Ove Hafstad  | suppleant                    |

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-15 i Kyrkans församlingslokal.

Styrelsearvode avseende år 2020 om totalt 94 600 kr (föregående år 92 447 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

### Revisor

Föreningens revisorer har varit,

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Olle Kannö     | auktoriserad revisor, MT Revision AB |
| Linda Johansen | revisorssuppleant                    |

### Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2021 har utgjorts av 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 m<sup>2</sup> med följande fördelning:

| Bostad  | 1 Rok | 2 Rok | 3 Rok | 4 Rok | 5 Rok | 6 Rok | 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 Protector Försäkring Sverige per april månad och därefter hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring, båda 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, 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, 2017,2018,2019 |
| Installation av elektromagnetisk rening i värmecentralerna             | 2019                 |
| Uppfräschning av trapphus och gästlägenhet                             | 2019                 |
| Gallring och beskärning av träd och buskage                            | 2019                 |
| Anskaffning av hjärtstartare och utbildning i Hjärt- lungräddning      | 2019                 |
| Årlig vår- och höststädning av fastighetens tomtytter                  | Årligen              |

### Årets löpande reparationer, underhåll och investeringar

| Åtgärd   | Utförd år 2020 |
|--|----------------|
| Uppgradering av bredbandsinstallationen från 10 till 250 mb. |                |
| Besiktning av putsskador på fasader. Åtgärdat av JM AB       |                |
| Underhåll av trävirke och nya skyltar till bilplatser        |                |
| Anskaffning av cirkulationspumpar till värmecentraler        |                |
| Reparation av fläktar i ventilationssystem efter åsknedslag  |                |

### Framtida planerat underhåll och investeringar

Byggnaderna är uppförda 2008-2009, varför större underhållsarbeten normalt inte är aktuella under de närmaste åren. Värmecentralerna har dock fortsatta problem och styrelsen överväger att föreslå mer omfattande åtgärder för att komma tillrätta med dessa.

### Åtgärder att utföra 2021 -2022

|   |  |
|---|--|
| Åtgärda putsskador  |  |
| Målning av träfasader vid entréer   |  |
| Utredning om utbyte och uppdatering av värmesystemet pga fortsatta problem med drift och funktion |  |

### 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 m2 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, KONE AB och B Tingström VVS-konsult. Fastighetsstädning har ombesörjts av Städpoolen AB. Sophantering sköts av Suez och Värmdö kommun. Avtal om snöröjning och sandning finns med Värmdö Maskin & Support AB (VMS). Trädgårdsskötsel har under sommarhalvåret utförts enligt avtal med Spira AB. Därutöver har föreningens medlemmar själva bidragit till tomtens skötsel vid städdagar under vår och höst.

### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Per 2020-12-31 uppgick föreningens fastighetslån till totalt 14 560 088 kr (föregående år 14 560 088 kr). Uttagna och ställda panter 18 750 000 kr. Eventualförpliktelser inga. Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag. Föreningens hemsida är [www.brkvarnberget.com](http://www.brkvarnberget.com) samt e-post är [styrelsen@brkvarnberget.com](mailto:styrelsen@brkvarnberget.com)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelse

Per bokslutsdagen var samtliga 48 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har 5 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                     | 2020 | 2019 |
|---|------|------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 78   | 79   |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 6    | 4    |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | - 8  | - 5  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 76   | 78   |

| Flerårsöversikt  | 2020        | 2019        | 2018        | 2017        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning  | 2 504 764   | 2 509 225   | 2 511 901   | 2 500 150   |
| Resultat efter finansiella poster                          | - 251 131   | - 459 243   | - 587 051   | - 185 054   |
| Balansomslutning   | 123 979 360 | 124 282 502 | 124 636 450 | 125 235 126 |
| Kassa och bank   | 1 058 790   | 657 528     | 476 101     | 424 118     |
| Soliditet  | 88%         | 88%         | 88%         | 88%         |
| Belåningsgrad  | 23%         | 23%         | 27%         | 27%         |
| Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta                     | 3 882       | 3 882       | 3 882       | 3 931       |
| Skuldkvot  | 5,62        | 5,77        | 5,74        | 5,8         |
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år snitt per 31 dec           | 606         | 606         | 606         | 605         |
| Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> , löp. pris                  | 88          | 84          | 74          | 65          |
| Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> | 141         | 81          | 113         | 205         |

För nyckeltalsdefinitioner, se Noter.

Årsavgiften är höjd med 7% fr o m 2021-01-01.  
Bilplatsavgift höjs med 10% fr o m 2021-04-01.

## Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt      |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 29 485 000           | 80 000 000              | 805 875                        | - 745 736              | - 459 243         | 109 085 896 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: |                      |                         |                                |                        |                   |             |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll    |                      |                         | 632 000                        | - 632 000              |                   |             |
| lanspråktagande av fond<br>för yttre underhåll  |                      |                         | - 49 563                       | 49 563                 |                   |             |
| Balanseras i ny räkning                         |                      |                         |                                | - 459 243              | 459 243           |             |
| Årets resultat                                  |                      |                         |                                |                        | - 251 131         | - 251 131   |
| Belopp vid årets utgång                         | 29 485 000           | 80 000 000              | 1 388 312                      | - 1 787 416            | - 251 131         | 108 834 765 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

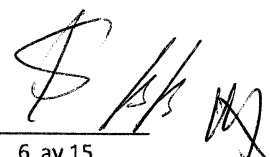
|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 1 787 416 |
| Årets resultat      | - 251 131   |
| Summa               | - 2 038 547 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|  |             |
|--|-------------|
| Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll | 632 000     |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll      | - 64 335    |
| Balanseras i ny räkning                          | - 2 606 212 |
| Summa  | - 2 038 547 |

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 2021.

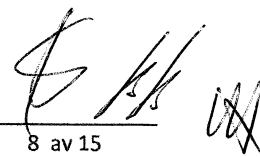


## Resultaträkning

|   | Not | 2020             | 2019             |
|---|-----|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i>                            |     |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 2 504 764        | 2 509 225        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | <u>85 734</u>    | <u>11 974</u>    |
| <i>Summa rörelseintäkter</i>                      |     | 2 590 498        | 2 521 199        |
| <i>Rörelsekostnader</i>                           |     |                  |                  |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | - 1 804 512      | - 1 929 131      |
| Personalkostnader                                 | 4   | - 140 417        | - 116 878        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | <u>- 714 393</u> | <u>- 714 393</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i>                     |     | - 2 659 322      | - 2 760 402      |
| <i>Rörelseresultat</i>                            |     | - 68 824         | - 239 203        |
| <i>Finansiella poster</i>                         |     |                  |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 1 209            | 694              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | <u>- 183 516</u> | <u>- 220 734</u> |
| <i>Summa finansiella poster</i>                   |     | - 182 307        | - 220 040        |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>          |     | - 251 131        | - 459 243        |
| <b><i>Årets resultat</i></b>                      |     | <b>- 251 131</b> | <b>- 459 243</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Anläggningstillgångar                         |       |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 5, 12 | <u>122 827 499</u> | <u>123 541 892</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |       | 122 827 499        | 123 541 892        |
| Summa anläggningstillgångar                   |       | 122 827 499        | 123 541 892        |
| Omsättningstillgångar                         |       |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |       |                    |                    |
| Övriga fordringar                             |       | 32 903             | 31 945             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 6     | <u>60 168</u>      | <u>51 137</u>      |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |       | 93 071             | 83 082             |
| <i>Kassa och bank</i>                         |       |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 7     | <u>1 058 790</u>   | <u>657 528</u>     |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |       | 1 058 790          | 657 528            |
| Summa omsättningstillgångar                   |       | 1 151 861          | 740 610            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>123 979 360</b> | <b>124 282 502</b> |





| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 109 485 000        | 109 485 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | <u>1 388 312</u>   | <u>805 875</u>     |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | 110 873 312        | 110 290 875        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | - 1 787 416        | - 745 736          |
| Årets resultat                               |            | <u>- 251 131</u>   | <u>- 459 243</u>   |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | - 2 038 547        | - 1 204 979        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>108 834 765</b> | <b>109 085 896</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 12      | <u>0</u>           | <u>14 560 088</u>  |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |            | 0                  | 14 560 088         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 12      | 14 560 088         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |            | 99 717             | 163 759            |
| Skatteskulder                                | 9          | 101 616            | 65 088             |
| Övriga skulder                               | 10         | 2 412              | 47 968             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | <u>380 762</u>     | <u>359 703</u>     |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |            | 15 144 595         | 636 518            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>123 979 360</b> | <b>124 282 502</b> |

## Finansieringsanalys

|   | 2020                | 2019             |
|---|---------------------|------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                     |                     |                  |
| Rörelseresultat                                     | - 68 824            | - 239 203        |
| Avskrivningar som belastar detta resultat           | <u>714 393</u>      | <u>714 393</u>   |
| Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm         | 645 569             | 475 190          |
| Erhållen ränta och utdelning                        | 1 209               | 694              |
| Erlagd ränta  | - 183 516           | - 220 734        |
| Betald skatt  | <u>0</u>            | <u>0</u>         |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital        | 463 262             | 255 150          |
| <b>Rörelsekapitalets förändring</b>                 |                     |                  |
| Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar | - 9 989             | - 1 705          |
| Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder    | <u>14 508 077</u>   | <u>105 295</u>   |
| Förändring av rörelsekapitalet                      | 14 498 088          | 103 590          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>     | <b>14 961 350</b>   | <b>358 740</b>   |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                     |                     |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar         | <u>0</u>            | <u>- 177 313</u> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>     | <b>0</b>            | <b>- 177 313</b> |
| <b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>    | <b>14 961 350</b>   | <b>181 427</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                    |                     |                  |
| Inbetalda insatser mm                               | 0                   | 0                |
| Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder    | - 14 560 088        | <u>0</u>         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>    | <b>- 14 560 088</b> | <b>0</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                             | <b>401 262</b>      | <b>181 427</b>   |
| Likvida medel vid årets början                      | <u>657 528</u>      | <u>476 101</u>   |
| Likvida medel vid årets slut<br>(varav placeringar) | 1 058 790<br>(0)    | 657 528<br>(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.

### Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

### 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 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 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>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                     | 2 273 244        | 2 273 245        |
| Hysesintäkter parkeringsplatser | 231 520          | 235 980          |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 504 764</b> | <b>2 509 225</b> |

| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b> | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter övernattningslägenhet | 24 500        | 9 650         |
| Försäkringsersättning åskskador     | 54 436        | 0             |
| Övrigt                              | 2 070         | 0             |
| Överlåtelseavgifter                 | 4 728         | 2 324         |
| <b>Summa</b>                        | <b>85 734</b> | <b>11 974</b> |

| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
|---------------------------------------|-------------|-------------|

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Driftskostnader</i>               |                  |                  |
| <i>Fastighetskostnader</i>           |                  |                  |
| Fastighetskötsel, serviceavtal       | 84 566           | 182 695          |
| Hisstillsyn                          | 43 650           | 46 931           |
| Snöröjning                           | 20 345           | 58 745           |
| Trädgårds och markskötsel, städdagar | 155 398          | 117 851          |
| Gemensamhetsanläggningar             | 58 540           | 56 380           |
| Elavgifter                           | 137 293          | 242 258          |
| Fjärrvärme                           | 328 892          | 316 410          |
| Vatten                               | 217 281          | 198 034          |
| Städning                             | 79 279           | 87 003           |
| Renhållning hushållssopor            | 59 623           | 45 033           |
| Renhållning grovsopor                | 54 092           | 66 360           |
| Löpande reparationer fastigheten     | 64 830           | 86 027           |
| Övriga fastighetskostnader           | 61 837           | 43 665           |
| Fastighetsavgift                     | 68 592           | 33 024           |
| Fastighetsförsäkring                 | 49 097           | 55 056           |
| Bredband och kabel-TV                | <u>143 601</u>   | <u>119 479</u>   |
| <i>Summa fastighetskostnader</i>     | 1 626 916        | 1 754 951        |
| <i>Förvaltningskostnader</i>         |                  |                  |
| Förvaltningskostnader                | 55 855           | 54 619           |
| Revision                             | 18 988           | 24 750           |
| Övriga förvaltningskostnader         | 33 581           | 41 073           |
| Bankavgifter                         | <u>4 837</u>     | <u>4 175</u>     |
| <i>Summa förvaltningkostnader</i>    | 113 261          | 124 617          |
| <i>Summa driftskostnader</i>         | 1 740 177        | 1 879 568        |
| <i>Underhållskostnader</i>           |                  |                  |
| Statusbesiktning fasader (2019)      | 0                | 7 500            |
| Uppdatering underhållsplan (2019)    | 0                | 8 125            |
| Ommålning trapphus (2019)            | 0                | 33 938           |
| Underhåll bilplatser                 | 31 328           | 0                |
| Anskaffning cirkulationspumpar       | 26 700           | 0                |
| Underhåll lekplats                   | <u>6 307</u>     | <u>0</u>         |
| <i>Summa underhållskostnader</i>     | 64 335           | 49 563           |
| <b>Summa</b>                         | <b>1 804 512</b> | <b>1 929 131</b> |

| <b>Not 4 Personalkostnader</b>   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar för styrelse  | 94 600         | 92 447         |
| övriga anställda   | <u>27 000</u>  | <u>6 000</u>   |
| Summa löner och andra ersättningar   | 121 600        | 98 447         |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader)                                      | 18 817<br>(0)  | 18 431<br>(0)  |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>140 417</b> | <b>116 878</b> |

| <b>Not 5 Byggnader och mark</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 128 382 313        | 128 205 000        |
| Inköp                           | <u>0</u>           | <u>177 313</u>     |
| Utgående anskaffningsvärden     | 128 382 313        | 128 382 313        |
| Ingående avskrivningar          | - 4 840 421        | - 4 126 028        |
| Årets avskrivningar             | <u>- 714 393</u>   | <u>- 714 393</u>   |
| Utgående avskrivningar          | - 5 554 814        | - 4 840 421        |
| <b>Redovisat värde</b>          | <b>122 827 499</b> | <b>123 541 892</b> |
| 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         |

| <b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetald avgift Bostadsrätterna per dec                | 5 900             | 5 780             |
| Telia bredband per mars                                   | 37 700            | 29 396            |
| Förutbetald fastighetsförsäkring per apr                  | 16 568            | 15 961            |
| <b>Summa</b>  | <b>60 168</b>     | <b>51 137</b>     |

| <b>Not 7 Kassa och bank</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken affärskonto   | 540 010           | 442 002           |
| Handelsbanken affärskonto   | 17 572            | 12 947            |
| SBAB sparkonto              | 501 208           | 202 579           |
| <b>Summa</b>                | <b>1 058 790</b>  | <b>657 528</b>    |

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

| Långgivare            | Ränta | Bundet per | Nästa års<br>amortering | 2020-12-31 | 2019-12-31        |                   |
|-----------------------|-------|------------|-------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek          | 1,93  | 2021-03-30 | 5 år                    | 0          | 4 700 000         | 4 700 000         |
| Stadshypotek          |       |            |                         | 0          |                   | 4 560 088         |
| Swedbank Hypotek      | 0,671 | Rörligt    | 3 mån                   | 0          | 4 560 088         | 0                 |
| Swedbank Hypotek      | 0,671 | Rörligt    | 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 |       |            |                         | 0          |                   | 14 560 088        |
| varav kortfristig del |       |            |                         | 14 560 088 |                   | 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%   | 23%   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 3 882 | 3 882 |

| <b>Not 9 Skatteskulder</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beslutad fastighetsavgift 2018 | 0                 | 32 064            |
| Beslutad fastighetsavgift 2019 | 33 024            | 33 024            |
| Beräknad fastighetsavgift 2020 | 68 592            | 0                 |
| <b>Summa</b>                   | <b>101 616</b>    | <b>65 088</b>     |

| <b>Not 10 Övriga skulder</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avdragen källskatt           | 1 800             | 29 537            |
| Sociala avgifter             | 612               | 18 431            |
| <b>Summa</b>                 | <b>2 412</b>      | <b>47 968</b>     |

| <b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupen kostnad el                                    | 12 720            | 18 556            |
| Upplupen kostnad fjärrvärme                            | 46 314            | 40 928            |
| Upplupen bankavgift                                    | 484               | 449               |
| Upplupen kostnad grovsophämtning                       | 13 551            | 13 392            |
| Beräknad upplupen räntekostnad                         | 22 678            | 22 678            |
| Förutbetalda avgifter och hyror                        | 267 015           | 238 700           |
| Beräknad upplupen kostnad revision                     | 18 000            | 25 000            |
| <b>Summa</b>   | <b>380 762</b>    | <b>359 703</b>    |

**Not 12 Ställda säkerheter****2020-12-31****2019-12-31**Panter och därmed jämförliga säkerheter som  
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

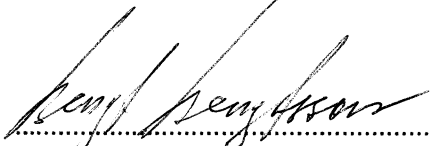
Fastighetsinteckningar

18 750 000

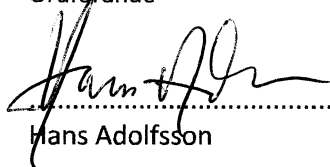
18 750 000

**Summa ställda säkerheter****18 750 000****18 750 000**

Gustavsberg den 27 / 4 2021.

Bengt Bengtsson  
Ordförande

Siwert Gårdestig



Hans Adolfsson

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2021.

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 2020.

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 2020-12-31 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.

### *Övriga upplysningar*


Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-03-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 revisions sed 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 2020 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:

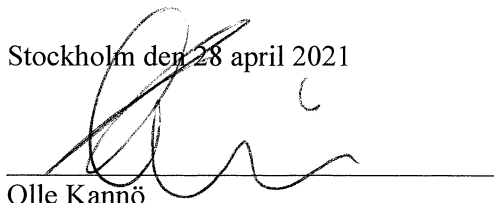
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 28 april 2021



Olle Kannö

Auktoriserad revisor