
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kvarnen
Org nr: 769611-6198



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Handwritten signatures in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvarnen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och obligatoriska besiktningar. Räntekostnaderna har minskat. Föreningen har amorterat 300 tkr under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 405 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 759 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Borret 18 i Helsingborgs kommun med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Kvarnholmsgatan 6-8 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Lägenhetsfördelning | Antal |
|---------------------|-------|
| 2 rum och kök | 10 |
| 3 rum och kök | 16 |
| 4 rum och kök | 5 |
| 5 rum och kök | 1 |

| Dessutom tillkommer | Antal |
|---------------------|-------|
| Antal garage | 29 |

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 1 576 m ² |
| Total bostadsarea | 2 505 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 65 839 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 53 764 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|---------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice |
| Kone | Hisservice |
| Öresundskraft | Mediaförbrukning |
| ComHem | Kabel-TV |

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Borret tillsammans med Brf Hälsan 1 och Brf Troed. Föreningens andel är 30,1%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar planteringar, belysning och garage.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 51 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 112 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 211 tkr (84 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr (60 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | År |
|---------------------------|-----------|
| Underhållsspolning | 2013 |
| Låssystem | 2016/2017 |
| Underhållsspolning | 2017 |
| Underhåll av fasad | 2018 |

| Årets utförda underhåll (i tkr) | Belopp |
|---------------------------------|--------|
| Gemensamma utrymmen | 7 |
| Huskropp utvändigt | 44 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Ylva Dahlbom | Ordförande | 2021 |
| Mona Gumabon | Ledamot | 2021 |
| Göran Olsson | Ledamot | 2020 |
| Per Ove Karlsson | Ledamot | 2020 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Fanny Cedergårdh | Suppleant | 2020 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|
| KPMG AB | Auktoriserat revisionsbolag | Stämman |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av |
|----------------------------|------------------|
| Vakant | Stämman |

| Valberedning | Utsedd av |
|------------------------|------------------|
| Styrelsen i sin helhet | Stämman |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

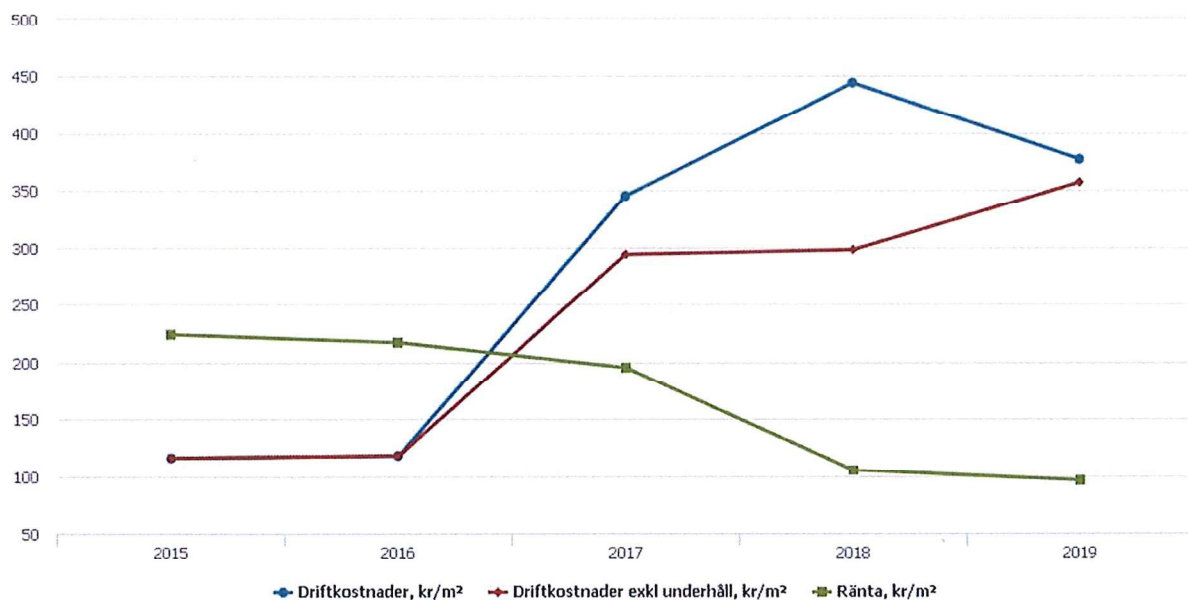
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-03-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2 014 | 1 984 | 1 990 | 1 991 | 2 005 |
| Resultat efter finansiella poster | 354 | 143 | 172 | 276 | 286 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 759 | 549 | 576 | 681 | 690 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 609 | 399 | 426 | 531 | 615 |
| Soliditet % | 68 | 67 | 67 | 66 | 66 |
| Likviditet % | 221 | 152 | 120 | 286 | 278 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 691 | 691 | 691 | 693 | 693 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 377 | 444 | 345 | 118 | 116 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 357 | 298 | 294 | 118 | 116 |
| Ränta, kr/m ² | 96 | 105 | 195 | 217 | 224 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 30 003 588 | 16 398 311 | 675 358 | 1 087 898 | 143 861 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 143 861 | -143 861 |
| Reservering underhållsfond | | | 150 000 | -150 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -51 172 | 51 172 | |
| Årets resultat | | | | | 354 247 |
| Vid årets slut | 30 003 588 | 16 398 311 | 774 186 | 1 132 931 | 354 247 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 231 759 |
| Årets resultat | 354 247 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -150 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 51 172 |
| Summa | 1 487 178 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--|------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 1 487 178 |
|--|------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signature and initials:
L.B. for 9
M3

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 013 608 | 1 984 808 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 64 815 | 69 132 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 078 423 | 2 053 940 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -945 185 | -1 111 729 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -127 659 | -124 927 |
| Personalkostnader | Not 6 | -5 578 | -4 800 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -404 644 | -404 644 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 483 066 | -1 646 100 |
| Rörelseresultat | | 595 357 | 407 840 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 77 | 33 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -241 187 | -264 013 |
| Summa finansiella poster | | -241 110 | -263 980 |
| Resultat efter finansiella poster | | 354 247 | 143 861 |
| Årets resultat | | 354 247 | 143 861 |

G.L. *Mg*
Jan 9 *AB*

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 70 251 827 | 70 656 470 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 70 251 827 | 70 656 470 |
| Summa anläggningstillgångar | | 70 251 827 | 70 656 470 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 3 814 | 508 |
| Övriga fordringar | | 0 | -7 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 48 917 | 78 479 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 52 731 | 78 980 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 1 503 927 | 1 068 634 |
| Summa kassa och bank | | 1 503 927 | 1 068 634 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 556 658 | 1 147 614 |
| Summa tillgångar | | 71 808 485 | 71 804 084 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 30 003 588 | 30 003 588 | |
| Upplåtelseavgifter | 16 398 311 | 16 398 311 | |
| Fond för yttre underhåll | 774 186 | 675 358 | |
| Summa bundet eget kapital | 47 176 085 | 47 077 257 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 1 132 931 | 1 087 898 | |
| Årets resultat | 354 247 | 143 861 | |
| Summa fritt eget kapital | 1 487 178 | 1 231 759 | |
| Summa eget kapital | 48 663 263 | 48 309 016 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 22 440 000 | 22 740 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 440 000 | 22 740 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 300 000 | 300 000 |
| Leverantörsskulder | Not 14 | 29 624 | 145 784 |
| Skatteskulder | Not 15 | 122 878 | 119 209 |
| Övriga skulder | Not 16 | -300 | 38 903 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 253 020 | 151 173 |
| Summa kortfristiga skulder | | 705 222 | 755 069 |
| Summa eget kapital och skulder | | 71 808 485 | 71 804 084 |

Handwritten signatures and initials:
L.O. MG
Per G
AB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 732 008 | 1 732 008 |
| Hyror, garage | 281 600 | 272 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | 0 | -19 200 |
| Summa nettoomsättning | 2 013 608 | 1 984 808 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 44 160 | 44 160 |
| Övriga avgifter | 100 | 0 |
| Övriga ersättningar | 9 035 | 10 190 |
| Fakturerade kostnader | 180 | 540 |
| Övriga rörelseintäkter | 11 340 | 9 503 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 4 739 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 64 815 | 69 132 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -51 172 | -366 250 |
| Reparationer | -16 654 | -18 146 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -63 389 | -60 424 |
| Samfällighetsavgifter | -590 439 | -428 910 |
| Försäkringspremier | -28 614 | -24 935 |
| Kabel- och digital-TV | -69 996 | -69 361 |
| Obligatoriska besiktningar | -19 016 | -39 566 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | -6 088 |
| Fastighetsel | -49 604 | -43 127 |
| Förvaltningsarvode drift | -56 301 | -54 922 |
| Summa driftkostnader | -945 185 | -1 111 729 |

G. O.
Per G
Am

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -73 204 | -70 372 |
| Lokalkostnader | -2 500 | 0 |
| IT-kostnader | -658 | -444 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -15 503 | -7 764 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 957 | -12 354 |
| Kreditupplysningar | -450 | -1 125 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 743 | -9 749 |
| Kontorsmateriel | -3 818 | -379 |
| Telefon och porto | -8 225 | -9 345 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -448 | 0 |
| Bankkostnader | -2 090 | -2 045 |
| Övriga externa kostnader | -8 064 | -11 350 |
| Summa övriga externa kostnader | -127 659 | -124 927 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -4 995 | -3 996 |
| Sociala kostnader | -583 | -804 |
| Summa personalkostnader | -5 578 | -4 800 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -404 644 | -404 644 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -404 644 | -404 644 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 4 | 4 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 73 | 29 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 77 | 33 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -240 588 | -263 595 |
| Övriga räntekostnader | -599 | -418 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -241 187 | -264 013 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 47 141 000 | 47 141 000 |
| Mark | 27 361 000 | 27 361 000 |
| | 74 502 000 | 74 502 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 74 502 000 | 74 502 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 845 530 | -3 440 886 |
| | -3 845 530 | -3 440 886 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -404 644 | -404 644 |
| | -404 644 | -404 644 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -4 250 173 | -3 845 530 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 70 251 827 | 70 656 471 |
| Varav | | |
| Byggnader | 42 890 827 | 43 295 471 |
| Mark | 27 361 000 | 27 361 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 64 000 000 | 52 000 000 |
| Lokaler | 1 839 000 | 1 764 000 |
| | 65 839 000 | 53 764 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>40 839 000</i> | <i>35 764 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>25 000 000</i> | <i>18 000 000</i> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 29 330 | 28 614 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 32 376 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 17 942 | 17 489 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 645 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 48 917 | 78 479 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 1 214 | 1 210 |
| Transaktionskonto | 1 502 713 | 1 067 424 |
| Summa kassa och bank | 1 503 927 | 1 068 634 |

Y. B. Ans
Pär

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 22 740 000 | 23 040 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -300 000 | -300 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 22 440 000 | 22 740 000 |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 1,02% | 2020-04-28 | 10 870 000,00 | 0,00 | 300 000,00 | 10 570 000,00 |
| SWEDBANK | 1,15% | 2020-06-27 | 3 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 3 000 000,00 |
| SWEDBANK | 1,05% | 2021-08-25 | 9 170 000,00 | 0,00 | 0,00 | 9 170 000,00 |
| Summa | | | 23 040 000,00 | 0,00 | 300 000,00 | 22 740 000,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Not 14 Leverantörsskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 29 624 | 39 284 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0 | 106 500 |
| Summa leverantörsskulder | 29 624 | 145 784 |

Not 15 Skatteskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder | 60 424 | 119 209 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 62 454 | 0 |
| Summa skatteskulder | 122 878 | 119 209 |

Not 16 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|-------------|---------------|
| Övriga skulder | 0 | 37 928 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 1 335 |
| Avräkning hyror och avgifter | -300 | -360 |
| Summa övriga skulder | -300 | 38 903 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 722 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 28 280 | 22 033 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 2 759 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 7 526 | 4 281 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 392 | 5 077 |
| Upplupna styrelsearvoden | 4 995 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 198 346 | 119 782 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 253 020 | 151 173 |

Not 18 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 28 201 000 | 28 201 000 |

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG 2020-04-15

Ort och datum



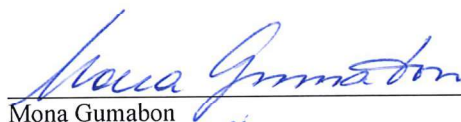
Ylva Dahlbom

Ylva Dahlbom



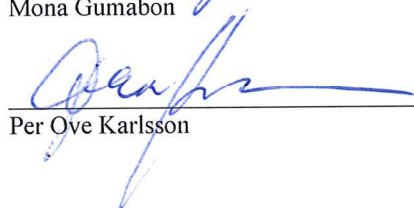
Göran Olsson

Göran Olsson



Mona Gumabon

Mona Gumabon



Per Ove Karlsson

Per Ove Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-07

KPMG AB



Per Jacobsson

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kvarnen, org. nr 769611-6198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvarnen för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kvarnen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 27/4. 2020

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kvarnen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kvarnen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

