

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNBERGSPLAN I HUDDINGE

Årsredovisning 2022

Brf Kvarnbergsplan i Huddinge

Org. nr. 769616-6409

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivningar

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s. fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsberättelsen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens förste ägare gjorde.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfallet till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond/Yttre reparationsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättningar till årligen. I vårt fall 25 kr/m² lägenhetsyta.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där fakturan ännu inte skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där fakturan ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen mkan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts.

Upplåtelseavtal

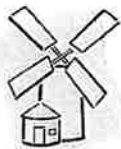
= Det avtal som upprättas mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättens ägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.



Verksamhet under året 2022, översikt.

Förvaltning.

Fastighetsbesiktning, underhållsplan, löpande underhåll.

Besiktning av och rondering i fastigheten har fr.o.m. 1 juli verkställs av medlemmar ur styrelsen. De "småbrister", som upptäcktes vid rondering och besiktning, åtgärdades som löpande underhåll. Underhåll enligt underhållsplan har utförts. T.ex. har linjerna till p-platserna på gården målats om, lekplatsen uppdaterats, och sandlådan i etapp 1 tagits bort. Vidare har drivrutiner bytts i de höga belysningsstolparna och stamspolning utförts.

Filterbyte.

Filterbyte är en åtgärd som bostadsrättshavaren själv skall åtgärda och bekosta. Dock beslutade styrelsen att även 2022 bekosta och genomföra bytet i föreningens regi, eftersom det är ganska krångligt och i vissa lägenheter svårt att genomföra.

Spara energi.

När höstmörkret föll, kopplades belysningen i trädgårdarna samt några belysningsstolpar bort i syfte att spara energi. Dessutom kommer trasiga lampor att bytas mot LED-lampor efter hand.

Skalskydd.

Arbetet med att förbättra fastighetens skalskydd har slutförts.

KONE ut och Elevate in.

Den 31 dec. 2022 avslutades avtalet med KONE avseende service och underhåll av våra hissar. Nytt serviceavtal tecknades med Elevate. Orsaken till bytet är bl. a. missnöje med KONEs "vägran" att på fakturorna beskriva vilket arbete som utförts.

Elbilsladdning.

Under året har ytterligare 24 laddplatser för elbilar installerats. (12 på gården och 12 i garaget). Kostnaden för installationen var 525 040 kr plus moms. För detta har statsbidrag sökts och förväntas erhållas med 50 % av kostnaden.

Installationen har utförts så, att matningen till laddstolparna uppgraderats med grövre kablar, så att fortsatt utbyggnad kommer att bli billigare och enklare.

Obehörig trafik.

När kommunen behövt utföra grävnings- och byggnadsåtgärder på förskolan Elden, har entreprenörer anlitats. Dessa har vid flera tillfällen tagit sig för att köra in på vår gård och ockuperat förhyrda p-platser med lastbilar och grävmaskiner. De har försökt utföra arbetet över vårt staket med risk för skador på staket och rabatter. I oktober inträffade en sådan händelse.

Då ordföranden påpekade, att de befann sig på privat mark, och att våra medlemmar måste kunna nyttja sina hyrda p-platser dygnet runt, attackerades han av en lastbilschaufför, som knuffade honom så att han föll till marken med personskada som följd. Polisanmälan och anmälan till kommunen gjordes.

Ekonomi i stort.

(De flesta beloppen i tabellen är ca-belopp för att ge en översiktsbild.)

Föreningen köpte fastigheten 2008 för	354 000 000
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter vid inflyttningen	250 000 000
Lån, som föreningen tog	104 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är	190 261 000
Fastighetens bokföringsvärde 2022	328 000 000
Avskrivning hittills	24 000 000
Kvar på lånen är	79 000 000
Amortering hittills	25 000 000
Avsättning hittills till underhållsfond	2 173 872

Inkomster 2022 = Avgifter + hyror	8 372 395
--	------------------

Kostnader	
Räntor	-699 138
Drift som består av bl. a.	
• taxebundna kostnader = (el,) vatten & avlopp, värme och sophämtning, försäkring, skatt och kommunala avgifter • avtal för fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, snöröjning, sandning, städning, hisservice, bredband, TV och IP-telefoni. • Övriga avtal WIAB, LW, KTC • Trädgård & utemiljö extra • Reparationer • Planerat underhåll • Fastum ekonomisk förvaltning • Revision • Övrigt, d.v.s. bank, IT, porto m.m. ca	4 268 673
Personalkostnad	419 688
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen 2022	-5 387 499
Resultat före avskrivningar	2 984 896
Avskrivning ca	-2950000
Resultat	47655
Kapital på avräkningskontot 31 dec 2022	2 455 261
Kapital på SBAB bank räntebärande konto	2 514 609

Policy vad gäller lån.

Föreningens lån består av tre ungefär lika stora delar, som bundits i tre år, så att en tredjedel omsätts i slutet av januari varje år. Den 30 januari 2023 skulle ett lån på ca 23,6 miljoner omsättas. I samband med detta amorterades ca 3,6 milj. Skulden är nu på ca 20 milj, 3 års bindningstid och räntesatsen 3,77 %. Innan var räntan 1.21 %. Lånebilderna i dag beskrivs i tabellen nedan.

Lånebelopp ca	Ska omsättas den	Nuvarande räntesats
Nr 1 = 29 000 000	2024-01-30	0,51 %
Nr 2 = 30 000 000	2025-01-30	0,89 %
Nr 3 = 20 000 000	2026-01-30	3,77 %

Samband mellan budget, fond för yttre underhåll och underhållsplan.

Vår underhållsplan sträcker sig kontinuerligt över 50 år. När år 2022 passerades lades år 2073 till. I planen har framtida underhållsåtgärder förts in och kostnadsberäknats. Kostnaderna summeras i slutet av planen och visar hur mycket vi måste amortera per år för att kunna låna pengar till dyra åtgärder, som ligger långt fram i tiden. Exempel på

dyra åtgärder är byte av stammar, hissar, fasader, tak m m. Den årliga avsättningen till fonden för yttre underhåll täcker inte på långa vägar den typen av åtgärder. Fonden används för löpande underhåll och investeringar. Vad som finns i fonden finner man inte på ett konto i banken, utan den beskrivs i bokföringen som bundet kapital.

Omsättning av lägenheter.

År 2022 har 7 av föreningens 125 lägenheter bytt bostadsrättshavare. I samband med detta händer det, att de som flyttar ifrån en lägenhet lämnar kvar saker i förråd och bodar. Det kan vara cyklar, soffor och annat bohag. Styrelsen har hantera dessa föremål enligt reglerna om övergivet gods och sett till att de hamnat på återvinningscentralen.

Tillträde för service och underhåll.

Någon gång varje år behöver styrelsen tillträde till lägenheterna för att utföra service och underhåll. Vid dessa tillfällen försöker vi att planera det så effektivt som möjligt, men vi är i vissa fall bundna av entreprenörens arbetsplan, som kan innebära, att vi måste ha tillträde i flera dagar. Det är därför viktigt att Assa-låset är satt i serviceläge, om man inte kan vara hemma, när åtgärden utförs. Vill man inte ha låset i serviceläge, kan man kanske lämna nycklar till en granne och be denne öppna och stänga? Det går också att lämna (märkta!) nycklar till styrelsen för ändamålet. Inlämnade nycklar förvaras i kassaskåp.

Grannsamverkan och portombud.

Den under 2012 påbörjade grannsamverkan har fortsatt som planerat med ett ombud för varje port med uppgift att förmedla information från polisen. Information har också lagts ut på hemsidan. Som ett led i grannsamverkan vore det bra, om alla tog för vana att informera sina grannar, när man reser bort, så att vi kan hjälpas åt att hålla koll.

Informationsbrev.

Styrelsen har skickat ut 2 informationsbrev till medlemmarna under 2022.

Hemsida/E-post.

Föreningen har fortsatt att uppdatera sin hemsida www.brkfvarnbergsplan.se. Där kan aktuell information om föreningens verksamhet läsas. Där finns också en anslagstavla, där man kan ställa frågor och förhoppningsvis få svar och tips av varandra. Vi har också påbörjat arbetet med att få inkommande mail till föreningen att gå direkt till handläggaren.

Styrelsen för Brf Kvarnbergsplan i Huddinge, med säte i Huddinge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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.

Föreningens fastighet

Föreningen har per den 21 juni 2007 förvärvat fastigheten Sammanträdet 7 i Huddinge kommun. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 125 bostadsrätter. Den totala boytan är 9 899 kvm.

Föreningen disponerar 116 parkeringsplatser varav 46 i garage. 30 garageplatser är utrustade med laddningsmöjligheter för elbilar.

I fastigheten finns det en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum.

Lägenhetsfördelning:

54 st	2 rum och kök
56 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift 1 519 kronor per lägenhet för 2022.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garage).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 255 537 000 kr, varav byggnadsvärdet är 190 537 000 kr och markvärde 65 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Wahlings Installationsservice AB (WIAB) avseende fastighetsjour felanmälan och avhjälpning av akuta fel som inte kan vänta, LW Sverige AB avseende takarbeten, takskotning och istappsrojning och AB Hus & Villaträdgårdar avseende trädgårdsskötsel. Föreningen har vidare avtal med SRV avseende sophämtning/källsortering, Kone avseende hisservice samt hissjour, med förhöjd servicenivå.

Telia avseende IP-telefoni, bredband och digital-TV, Södertörns fjärrvärme, Stockholm vatten och Vattenfall avseende el.

Dessutom har föreningen haft avtal med Bernt Wahlberg avseende fastighetsskötsel t.o.m. 30 juni 2022. Han har utfört ronder i alla allmänna utrymmen i syfte att upptäcka fel och brister. Förutom detta har han varit kontaktperson mellan medlemmarna och styrelsen, tagit emot enklare felanmälningar och utfört enklare reparationer i gemensamma utrymmen. I avtalet har också ingått vinterunderhåll såsom snöröjning, sandning och sandsopning. Fr.o.m. 1 juli har medlemmar ur styrelsen utfört Wahlbergs uppgifter avseende fastighetsskötsel. Ny utförare av snöröjning, sandning och sandsopning har rekryterats.

Årsavgifter

Årsavgiften är 779 kr/kvm, d.v.s. oförändrad sedan 2012.

Styrelsen bedömer att årsavgiften ska täcka föreningens kostnader före avskrivningar, så som räntor, amorteringar, vatten, värme, underhåll m m.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 247 475 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 maj 2022 haft följande sammansättning:

Christer Hegg	Ordförande
Anders Edström	Ledamot
Britt-Marie Ruuth	Ledamot
Ulf Stridh	Ledamot
Margareta von Quanten	Ledamot

Lena Nordin	Suppleant
Jan-Olov Carlsson	Suppleant
Mikael Troberg	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB med Erik Davidsson som ordinarie och Joakim Häll som suppleant.

Valberedning

Roland Bolin	Sammanställande
Kerstin Granath	
Ninni Wetterdahl	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedvanlig besiktning av fastigheten har verkställs under året. De ”småbrister” som upptäcktes har åtgärdats som löpande underhåll. Vidare har underhåll enligt underhållsplanen utförts.

Bl.a. har markeringen av p-platserna på gården målats om, lekplatsen uppdaterats, och utbyte av traditionell belysning mot LED-belysning inletts.

Dessutom har ytterligare 24 laddplatser för elbilar installerats. (12 på gården och 12 i garaget). För detta har statsbidrag sökts hos Naturvårdsverket.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 172 (170) medlemmar och vid årets slut 174 (172). Under året har 10 (15) medlemmar tillträtt samt 8 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (10) antal överlåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	8 361	8 354	8 404	8 332	8 318
Resultat efter finansiella poster (tkr)	48	615	-5	105	53
Soliditet (%)	74,89	74,59	73,92	73,20	72,83
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	2 985	3 506	2 885	2 979	2 928
Skuldränta (%)	0,85	0,97	1,20	1,25	1,99
Fastighetslån/kvm	8 314	8 437	8 688	9 040	9 241
Årsavgifter/kvm	779	779	779	779	779

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta

Föreningens räntekostnad i relation till föreningens totala låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 864 000	179 986 000	1 926 397	-2 063 386	614 776	250 327 787
Disposition av föregående års resultat:			247 475	367 301	-614 776	0
Årets resultat					47 655	47 655
Belopp vid årets utgång	69 864 000	179 986 000	2 173 872	-1 696 085	47 655	250 375 442

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 696 085
årets vinst	47 655
	-1 648 430

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	247 475
att ianspråk tas	-473 422
i ny räkning överföres	-1 422 483
	-1 648 430

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 360 525	8 353 840
Övriga rörelseintäkter		11 870	33 375
Summa rörelseintäkter		8 372 395	8 387 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 753 270	-3 209 286
Övriga externa kostnader	4	-515 403	-560 054
Personalkostnader	5	-419 688	-282 002
Avskrivningar		-2 937 241	-2 890 936
Summa rörelsekostnader		-7 625 602	-6 942 278
Rörelseresultat		746 793	1 444 937
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 839	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 977	-830 161
Summa finansiella poster		-699 138	-830 161
Resultat efter finansiella poster		47 655	614 776
Årets resultat		47 655	614 776

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	328 613 689	330 430 254
Inventarier, verktyg och installationer	8	63 417	116 129
Pågående nyanläggningar	9	0	284 185
Summa materiella anläggningstillgångar		328 677 106	330 830 568

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	20 900	20 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 900	20 900
Summa anläggningstillgångar		328 698 006	330 851 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	2 807 814	4 390 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	215 894	226 494
Summa kortfristiga fordringar		3 023 708	4 616 565

Kassa och bank

Kassa och bank		2 586 843	119 738
Summa kassa och bank		2 586 843	119 738
Summa omsättningstillgångar		5 610 551	4 736 303

SUMMA TILLGÅNGAR

334 308 557

335 587 771

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		249 850 000	249 850 000
Fond för yttre underhåll		2 173 872	1 926 397
Summa bundet eget kapital		252 023 872	251 776 397
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 696 085	-2 063 386
Årets resultat		47 655	614 776
Summa fritt eget kapital		-1 648 430	-1 448 610
Summa eget kapital		250 375 442	250 327 787
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	57 835 776	52 644 641
Summa långfristiga skulder		57 835 776	52 644 641
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 463 257	30 873 780
Leverantörsskulder		333 139	180 028
Skatteskulder		420 230	407 720
Övriga skulder		12 302	907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	868 411	1 152 908
Summa kortfristiga skulder		26 097 339	32 615 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 308 557	335 587 771

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	47 655	614 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 937 241	2 890 936
Förändring skatteskuld/fordran	12 510	11 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 997 406	3 517 462

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	3 488
Förändring av kortfristiga fordringar	1 857	-10 889
Förändring av leverantörsskulder	153 111	-287 769
Förändring av kortfristiga skulder	-400 980	-2 812 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 751 394	409 777

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-783 779	-284 185
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-783 779	-284 185

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 219 388	268 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 219 388	268 504

Årets kassaflöde

748 227 394 096

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 293 864	3 899 768
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 042 091	4 293 864

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år
Passersystem till portar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	7 715 285	7 715 280
P-plats och garage	632 875	622 858
Laddstolpar elbilar	15 214	0
Hyresbortfall P-plats och garage	-48 325	-30 211
Hyrer vindsförråd	18 250	19 000
Elavgifter	0	5 996
Andrahandsuthyrning	8 452	10 412
Gästlägenhet	16 150	9 600
Övrig intäkt	2 624	905
	8 360 525	8 353 840

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	10 696	10 446
Trädgårdsskötsel	188 136	183 232
Städkostnader	192 537	197 077
Snöröjning/sandning	6 707	45 479
Trivselåtgärder	16 560	16 471
Brandskyddsarbete	0	5 031
Hisskostnader	207 419	261 014
Portar, serviceavtal drift mm	15 891	245
Övriga serviceavtal	22 586	0
Besiktningkostnader	0	4 610
Reparationer	128 849	135 774
Hissreparationer	95 876	19 445
Planerat underhåll	473 422	170 779
Fastighetsel	161 868	160 521
Uppvärmning	1 069 452	1 037 018
Vatten och avlopp	219 310	146 690
Avfallshantering	259 777	322 312
Försäkringskostnader	133 948	130 458
Självrisker	11 184	0
Tv, bredband och telefoni	326 253	323 983
Förbrukningsinventarier	185 527	18 590
Förbrukningsmaterial	27 272	20 111
	3 753 270	3 209 286

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	25 370	22 610
Fastighetsavgift	189 875	183 875
IT-kostnader	18 369	27 084
Porto	7 617	10 031
Föreningsgemensamma kostnader	12 169	8 172
Revisionsarvode	27 375	26 375
Ekonomisk förvaltning	182 735	174 163
Bankkostnader	2 825	1 550
Juridisk konsultation	0	5 688
Underhållsplan	0	43 750
Energideklaration	0	8 750
Övriga poster	49 068	48 006
	515 403	560 054

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	162 819	144 999
Övriga arvoden	3 525	1 050
Övriga löner	44 768	47 822
Lön fastighetsskötare	167 505	60 000
Telefonersättning	1 200	600
Sociala avgifter	39 871	27 531
	419 688	282 002

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 452 021	269 452 021
Inköp nytt passersystem	542 924	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 994 945	269 452 021
Ingående avskrivningar	-24 021 767	-21 183 543
Årets avskrivningar	-2 871 403	-2 838 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 893 170	-24 021 767
Ingående anskaffningsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående redovisat värde	328 101 775	330 430 254
Bokfört värde byggnader	190 537 000	133 261 000
Bokfört värde mark	65 000 000	57 000 000
	255 537 000	190 261 000

Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Laddstolpar	525 040	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	525 040	0
Årets avskrivningar	-13 126	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 126	0
Utgående redovisat värde	511 914	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	527 111	527 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527 111	527 111
Ingående avskrivningar	-410 982	-358 270
Årets avskrivningar	-52 712	-52 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-463 694	-410 982
Utgående redovisat värde	63 417	116 129

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Nytt passersystem	0	284 185
	0	284 185

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	20 900	20 900
	20 900	20 900

11 st aktier à 1 900 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	224 675	215 945
Moms 2022	127 878	0
Fordran, Danske Bank	12	0
Avräkningskonto förvaltare	2 455 249	4 174 126
	2 807 814	4 390 071

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fordonsförsäkring	5 069	
Fastighetsförsäkring	102 913	124 592
Bredbandskostnader	54 166	54 068
Förvaltningskostnad, ekonomisk	47 705	43 594
Bredband, föreningens eget	0	1 990
Förutbetalda p-platsavgifter dec	2 691	2 250
Förutbetalda p-platsavgifter	3 350	0
	215 894	226 494

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek			0	8 744 440
Stadshypotek			0	21 498 952
Stadshypotek	1,21	2023-01-30	23 663 381	23 963 257
Stadshypotek	0,51	2024-01-30	28 981 260	29 311 772
SBAB	0,89	2025-02-12	21 183 952	0
SBAB	0,89	2025-02-12	8 470 440	0
Avgår kortfristig del			-24 463 257	-30 873 780
			57 835 776	52 644 641

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 24 463 257 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 799 876 kr

Lån som förfaller inom ett år: 23 663 381 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	72 355	134 232
Styrelsearvoden	73 000	73 000
Sociala avgifter	25 000	25 000
Revision	24 000	24 000
Fastighetsel	15 656	18 922
Fjärrvärme	168 864	140 109
Avfallskostnader	52 196	35 623
Vatten- och avlopp	34 640	0
Trivselåtgärder	12 750	8 125
Städning	12 823	12 438
Rep, hissar	22 036	0
Trädgårdsskötsel	4 904	0
Förutbetalda avgifter och hyror	350 187	679 009
Föreningsgemensamma aktiviteter	0	2 450
	868 411	1 152 908

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	104 450 000	104 450 000
	104 450 000	104 450 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av lånen omsattes den 30 januari 2023 med en bindningstid av 3 år. I samband med omsättningen amorterades 3 663 381 kr. Lånet efter amorteringen är på totalt 20 000 000 kr till en ränta på 3,77 %. Tidigare ränta var 1,21 %.

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 1 juli 2023. Grunden för detta är ökande priser på el, höjning av avgiften till Södertörns Fjärrvärme och ett allmänt ökat kostnadsläge samt räntehöjningar och hög inflation.

Huddinge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Christer Hegg
Ordförande

Anders Edström

Britt-Marie Ruuth

Ulf Stridh

Margareta von Quanten

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Erik Davidsson
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Kvarnbergsplan_i_Huddinge.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-24 14:06:10

Dokumentet är undertecknat av:

 Ulf Bertil Stridh (19460303XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 14:44:19
 ANDERS HANSSON EDSTRÖM (19460409XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 13:49:07
 Hans Christer Hegg (19460506XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 12:41:53
 Margareta Kristina von Quanten (19570316XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 13:32:57
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2023-04-24 14:06:10
 BRITT-MARIE RUUTH (19471129XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 12:26:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Kvarnbergsplan_i_Huddinge.pdf (259573 byte)

DE3A75C233A3A9F507AB68FA82E8BE9C53EBCE5AB0E85CD194369DDA253D04472E7B97CED9D4347593B4
A96CD79C047FD7776193CC34BD31F3B2D78DDCF4605B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support 

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnbergsplan i Huddinge, org.nr. 769616-6409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnbergsplan i Huddinge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnbergsplan i Huddinge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-24 14:07:17

Dokumentet är undertecknat av:



ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor

2023-04-24 14:07:17



✓ VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (137974 byte)

39BE0EFFE867D1444961C383E271795C9545C4DF6743BC7128E9438410114CA774DB3E75183B13DE3D9C
794EBE25C4A67F7D2C03AD6FB2E4CAA67E74178B56CD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

Tjsummera support

Brf-Kvarnbergsplan i Huddinge

2023 05 09

Valberedningens förslag till styrelse för år 2023 att lämnas vid
Årsstämman 9 maj 2023

Förslag

Styrelse:

Christer Hegg	omval	port 10 E
Anders Edström	omval	port 10 E
Britt Marie Ruuth	omval	port 8 B
Ulf Stridh	omval	port 10 C
Margareta von Quanten	omval	port 10D

Suppleanter:

Lena Nordin	omval	port 42
Thor Geiryd	omval	port 10B
Mikael Troberg	omval	port 44

Valberedning:

Roland Bolin 10 D, Ninni Wetterdahl 10 D, Kerstin Granath 44