

Brf Kvarnbacken
Org nr 769628-6025

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Kvarnbacken får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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



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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Jakobsberg 2:2731 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 293 m² och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 241 m². Föreningen kommer att disponera 44 parkeringsplatser i gemensamhetsgarage. I väntan på färdigställande av gemensamhetsgarage disponerar föreningen över 44 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars lägenheter.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i GA:1 Garage, tillsammans med andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage och kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

Föreningen kommer från tillträdesdagen fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 50 000 kronor inklusive moms per år för drift och underhåll inkl. administration av gemensamhetsanläggningen, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Lötsjö Trafikskola	trafikskola	ja	69	2020-12-31
Denkos Pizzeria	restaurang	ja	106	2020-10-30
Softa AB	café	ja	67	2020-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2016 erhållit 1 346 094 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.



Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 682 kr/m². Bostadsrättstillägg ingår i avgiften

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har fr.o.m 2018-07-01 tecknat avtal med HSB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Fr.o.m. 1 januari 2018 har föreningen tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen löpande amorterat 760 200 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, utöver detta så gjordes en extra amortering om 2 500 000 kronor i november. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Under året har åtta (tio) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningen erhöll under året 391 359 kronor avseende garageintäkter från JM. Föreningen erhöll summan som ersättning.

Jh

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 116 (116).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 17 april 2018 haft följande sammansättning:

Stefan Ek	Ordförande
Angie Karimi	Ledamot
Hanifa Salihovic	Ledamot
Maria Streijffert	Ledamot
Michael Streijffert	Ledamot

Kjerstin Palm har avgått från styrelsen 2018-02-25.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer och suppleanter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Roger Viberg
Lena Anglestål

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2017.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	956	794
Årets bokförda avskrivningar på materiella anläggningstillgångar tkr	<u>1 303</u>	<u>1303</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 259	2097
Årets amorteringar tkr	<u>-1 742</u>	<u>-1236</u>
Årets likvidöverskott tkr	517	466

JK

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	5 190	4 741
Resultat efter finansiella poster	tkr	956	794
Soliditet	%	71	69
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	38 100	38 346
Lån per kvm boarea	kr	11 000	11 700
Genomsnittlig skuldränta	%	1,35	1,10
Fastighetens belåningsgrad	%	29,09	30,51

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	80 640 000	59 985 000	179 855	858 352	794 029
Disposition av föregående års resultat			166 020	628 009	-794 029
Årets resultat					<u>956 188</u>
Belopp vid årets utgång	80 640 000	59 985 000	345 875	1 486 361	956 188

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 486 361
Årets resultat	<u>956 188</u>

Totalt 2 442 549

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	166 020
Balanseras i ny räkning	<u>2 276 529</u>

Rad endast för räkneverket, balanserat 1 486 361

Totalt 2 442 549

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

JK

Brf Kvarnbacken
769628-6025

6(14)

Resultaträkning

Not

**2018-01-01
-2018-12-31**

**2017-01-01
-2017-12-31**

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

5 190 453

4 740 741

Summa rörelseintäkter

5 190 453

4 740 741

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-1 905 109

-1 676 829

Övriga externa kostnader

4

-124 435

-186 268

Personalkostnader

5

-104 533

-95 093

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 302 716

-1 302 716

Summa rörelsekostnader

-3 436 793

-3 260 906

Rörelseresultat

1 753 660

1 479 835

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

6

12 786

3 567

Räntekostnader och liknande resultatposter

-810 258

-689 373

Summa finansiella poster

-797 472

-685 806

Resultat efter finansiella poster

956 188

794 029

Årets resultat

956 188

794 029

de

Brf Kvarnbacken
769628-6025

7(14)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

201 669 352

202 964 568

Inventarier, verktyg och installationer

9

22 500

30 000

Summa materiella anläggningstillgångar

201 691 852

202 994 568

Summa anläggningstillgångar

201 691 852

202 994 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

166 341

183 271

Övriga fordringar

10

1 177 561

1 988 083

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

157 131

197 902

Summa kortfristiga fordringar

1 501 033

2 369 256

Summa omsättningstillgångar

1 501 033

2 369 256

Summa tillgångar

203 192 885

205 363 824

dh

Brf Kvarnbacken
769628-6025

8(14)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

140 625 000

140 625 000

Fond för yttre underhåll

345 875

179 855

Summa bundet eget kapital

140 970 875

140 804 855

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 486 361

858 352

Årets resultat

956 188

794 029

Summa fritt eget kapital

2 442 549

1 652 381

Summa eget kapital

143 413 424

142 457 236

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 11

57 909 700

61 169 900

Summa långfristiga skulder

57 909 700

61 169 900

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

760 200

757 300

Leverantörsskulder

221 874

177 900

Skatteskulder

975

2

Övriga skulder

12

131 026

130 078

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

755 686

671 408

Summa kortfristiga skulder

1 869 761

1 736 688

Summa eget kapital och skulder

203 192 885

205 363 824

JK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bokslutet 2015 fördelades föreningens anskaffningsvärde utifrån beräknat taxeringsvärde. Föreningens byggnad har därefter åsatts värdeår 2015 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde 2016. Då det nya taxeringsvärdet inte väsentligt avviker från det beräknade har fördelningen av anskaffningsvärdet och avskrivningsplanen inte justerats.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Gallergrind	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll

JK

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 421 128	3 421 128
Hyror lokaler	480 900	469 548
Hyror parkering	650 079	211 200
Vattenavgifter	123 570	121 044
Elavgifter	241 215	252 203
Övriga hyresintäkter	44 400	43 600
Telefoni, bredband, TV	190 080	190 080
Övriga hyrestillägg	35 356	25 884
Övriga intäkter	9 026	18 372
Brutto	5 195 754	4 753 059
Hyresförluster vakanser parkering	-800	0
Övriga vakanser hyresförluster	-4 500	-12 317
Summa nettoomsättning	5 190 454	4 740 742

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	323 227	322 827
Reparationer, löpande underhåll	226 485	72 388
Elavgifter	476 222	430 860
Uppvärmning	316 587	266 649
Vatten och avlopp*	147 168	207 936
Renhållning	70 500	64 590
Försäkringar	83 432	81 678
Avgift till gemensamhetsanläggning	28 177	0
IT-kommunikation & TV	187 110	187 260
Övriga fastighetskostnader	20 311	16 751
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 890	25 890
Summa driftskostnader	1 905 109	1 676 829

* I kostnaden för 2017 ingår ca 38 tkr avseende VA-avgifter 2016.

ok

Brf Kvarnbacken
769628-6025

11(14)

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 766	3 807
Kontorsmaterial	64	506
Kommunikation	558	465
Porto	423	640
Indrivning	0	3 242
Revision	17 719	32 525
Föreningsmöten	7 825	7 832
Ekonomisk och administrativ förvaltning	73 105	75 500
Övriga förvaltningskostnader	1 151	1 663
Konsultarvoden	0	4 500
Övriga externa tjänster	21 824	55 588
Summa övriga externa kostnader	124 435	186 268

Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	80 000	74 666
Sociala kostnader	24 533	20 427
Summa arvoden, personalkostnader	104 533	95 093

Not 6 Finansiella intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 833	2 863
Övriga ränteintäkter	1 953	703
Summa finansiella intäkter	12 786	3 566

26

Brf Kvarnbacken

769628-6025

12(14)

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	155 425 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 425 948	155 425 948
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 590 432	-1 295 216
Årets avskrivningar	-1 295 216	-1 295 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 885 648	-2 590 432
Utgående planenligt värde	<u>151 540 300</u>	<u>152 835 516</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 129 052	50 129 052
Utgående planenligt värde	50 129 052	50 129 052
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>201 669 352</u>	<u>202 964 568</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	70 244 000	70 244 000
Taxeringsvärde mark	21 745 000	21 745 000
	<u>91 989 000</u>	<u>91 989 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	89 400 000	89 400 000
Lokaler	2 589 000	2 589 000
	<u>91 989 000</u>	<u>91 989 000</u>

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa ställda säkerheter	65 000 000	65 000 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	0
Årets anskaffningar	0	37 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 500	0
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 000	-7 500
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	 <u>22 500</u>	 <u>30 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	40 041	40 043
Fordran Entreprenör	0	11 756
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 137 520	1 929 874
Övriga fordringar	0	6 410
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 177 561</u>	<u>1 988 083</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,30	2021-12-01	12 851 800
Stadshypotek	1,53	2022-12-01	9 400 000
Stadshypotek	1,14	2019-11-30	12 972 700
Stadshypotek	1,50	2020-11-30	12 972 700
Stadshypotek	1,27	2023-12-01	10 472 700
 Summa:			58 669 900
Avgår kortfristig del			-760 200
Summa skulder till kreditinstitut			57 909 700
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			54 868 900

jh

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Moms	34 526	34 678
Skulder till MBF	1 100	0
Deponerade medel	95 400	95 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>131 026</u>	<u>130 078</u>

Järfälla 2019-04-16

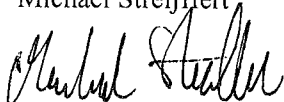
Stefan Ek
Ordförande



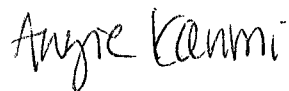
Hanifa Salihovic



Michael Streijffert



Angie Karimi




Maria Streijffert



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor