

Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen Kvarnparken

Org nr 769619-5135



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kvarnparken får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.
föreningens 12:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 oktober 2008 och nuvarande stadgar registrerades den 4 oktober 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kävlinge.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2004-2005 på fastigheten Skon 2 och Skon 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Väverigatan 7, 9, 11 och 13 i Kävlinge.

Föreningen består av 4 st flerbostadshus i tre våningar med 36 st bostadsrätter.

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning avseende angöringsvägar, carportar, markparkering, sophus, förrådsbyggnader, gångvägar inkl belysning, grönytor och planteringar samt teknikbyggnad innehållande elcentral, vattenmätare och TV-anläggning.

Föreningens andel är 2/3, övrig delägare är Brf Kvarnparken 1 med 1/3.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	7	473
3	22	2 024
4	7	763
	36	3 259

Garage	28
Parkeringsplatser	11

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-26, varvid 24 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

		Vald till stämman
Kenth Holmkvist	Ordförande	2020
Helge Lundquist	Vice ordförande	2020
Charlotte Wickström	Sekreterare	2020
Christer Nilsson	Vice sekreterare	2021
Sven Olsson	Styrelseledamot	2021
Tom Sjöbacken	Styrelseledamot	2021

Av föreningen vald revisor har varit Gillis Sahlberg med Ulla Brtt Nielsen som suppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Siv Olsson och Ann-Kristin Johansson med Siv Olsson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige och Skånska Energi	Elavtal
Weum och Örsted	Uppvärmning med gas
Telenor	Kabel-tv
Telenor	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Kävlinge kommun	Vatten och avlopp
Sysav och Sita	Renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Fastighetsbesiktning**

Årets fastighetsbesiktning har utförts den 9 september av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Under året har brädor bytts på två carportsgavlar och smutsfilter har monterats på våra värmeanläggningar. OVK-besiktning och energideklaration har genomförts samt radonmätning.

Tidigare utfört underhåll och förbättringar

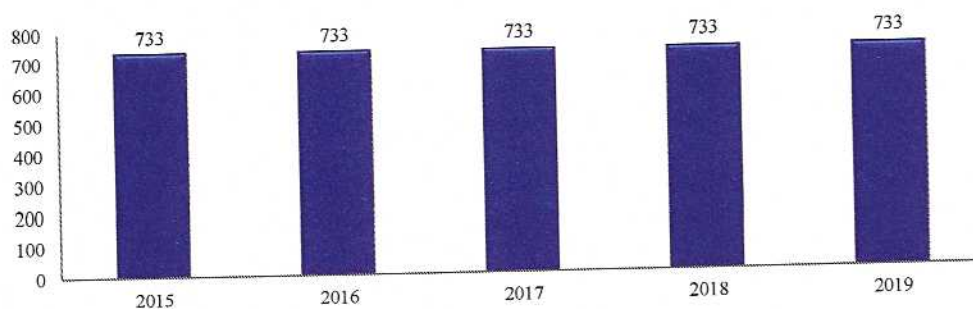
2015	Indragning av fiber.
2016	Nya porttelefoner.
2017	Nya värmepumpar.

Framtida underhåll

2020	Utvändig målning av de bruna panelbrädorna samt byte av lampkupor på carportar, teknikhus och entréerna.
2020	Renovering av grusplan mellan hus 9 och 13.
2021	Underhållsspolning

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 733 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Handwritten signatures and initials: HL, SB, and others.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 367 000 kr. Under året har föreningen amorterat 850 000 kr mot normalt 700 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Till hösten blir lånet som togs upp för installation av värmepump färdigbetalt. Under året har två lån omförhandlats vilket innebär att dessa flyttades från Nordea till SBAB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	54
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	55

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 st bostadsrätter överlåtits (2018 överläts 1 st bostadsrätt) Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem har flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Under året har styrelsen haft 11 styrelsemöten samt 2 möten med grannföreningen Kvarnparken 1.

3 städdagar har avhållits för att få en trevlig omgivning kring husen. Städ dagarna avslutades med korvgrillning.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 494	2 463	2 459	2 460
Resultat efter finansiella poster, tkr	277	304	171	-15
Eget kapital, tkr	41 813	41 536	41 232	41 061
Taxeringsvärde, tkr	42 540	36 511	32 495	32 495
-varav byggnad, tkr	34 800	30 400	27 200	27 200
Soliditet	59%	59%	59%	58%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	733	733	733	733
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	8 397	8 658	8 842	9 026
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	64%	77%	89%	91%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	24	24	24	24
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	35	19	0	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	218	218	218	218

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CARN HL", "SO", and "WA".

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 875 000	0	937 762	2 419 330	304 060	41 536 152
Resultatdisposition enligt föreningsstämma				304 060	-304 060	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll			-115 290	115 290		0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna			127 620	-127 620		0
Årets resultat	0	0		0	276 755	276 755
Belopp vid årets utgång	37 875 000	0	950 092	2 711 060	276 755	41 812 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 723 390
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	-127 620
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	115 290
Årets resultat	276 755
Summa till stämmans förfogande	2 987 815


Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	2 987 815
Balanseras i ny räkning	

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	276 755
Reservering till fond	-127 620
Årets ianspråktagande av underhållsfond	115 290
	<u>264 425</u>

Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
<i>Rörelseintäkter</i>				
Nettoomsättning	Not 2	2 461 114	2 462 624	
Övriga rörelseintäkter		33 024	1 256	
Summa rörelseintäkter		2 494 138	2 463 880	
 <i>Rörelsekostnader</i>				
Driftskostnader	Not 3	-1 020 713	-932 579	
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 742	-61 718	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-94 031	-88 759	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-709 340	-709 341	
Summa rörelsekostnader		-1 866 826	-1 792 398	
 Rörelseresultat		627 312	671 482	
 <i>Finansiella poster</i>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 722	776	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 279	-368 199	
Summa finansiella poster		-350 557	-367 423	
 Resultat efter finansiella poster		276 755	304 060	
 Resultat före skatt		276 755	304 060	
 Årets resultat		276 755	304 060	

Chw HE
SO  ml

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 7 67 876 000 68 487 000

Inventarier och installationer

Not 8 688 352 786 692

Summa materiella anläggningstillgångar68 564 352 69 273 692**Summa anläggningstillgångar**68 564 352 69 273 692**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Not 9 72 013 101

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 47 145 36 263

Summa kortfristiga fordringar119 158 36 364**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 500 000 600 000

Summa kortfristiga placeringar500 000 600 000**Kassa och bank**

Kassa och bank

Not 12 372 770 247 700

Summa kassa och bank372 770 247 700**Summa omsättningstillgångar**991 928 884 064**Summa tillgångar**69 556 280 70 157 756

CHN HL
 SB
 [Signature]
 [Signature]

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 875 000	37 875 000
Fond för yttre underhåll	950 092	937 762
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>38 825 092</u>	<u>38 812 762</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 711 060	2 419 330
Årets resultat	276 755	304 060
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 987 815</u>	<u>2 723 390</u>
Summa eget kapital	<u>41 812 907</u>	<u>41 536 152</u>

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>26 667 000</u>	<u>11 165 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		26 667 000	11 165 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	700 000	17 052 000
Leverantörsskulder		96 202	60 399
Skatteskulder		60 721	95 472
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	804	18 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>218 647</u>	<u>229 848</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 076 374</u>	<u>17 456 604</u>
Summa skulder		<u>27 743 374</u>	<u>28 621 604</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>69 556 280</u>	<u>70 157 756</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Avskrivningsprocenten blir 1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10- 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens taxeringsvärdet och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 388 588	2 388 588
	Hysesintäkt garage och bilplatser	70 200	70 850
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 326	3 186
		<u>2 461 114</u>	<u>2 462 624</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-52 470	-117 687
	El	-179 866	-209 148
	Uppvärmning	-173 175	-84 521
	Vatten	-68 681	-92 072
	Renhållning	-36 821	-37 189
	TV, bredband, iptelefoni	-121 170	-89 786
	Obligatoriska besiktningar	-20 450	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 382	-20 786
	Förvaltningskostnader	-132 454	-140 688
	Försäkringar	-26 555	-24 217
	Fastighetsskatt	-49 572	-49 032
	Periodiskt underhåll	-115 290	-62 424
	Övriga driftskostnader	-23 828	-5 030
		<u>-1 020 713</u>	<u>-932 579</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-88 106	-53 374
	Underhåll garage och bilplatser	-27 184	0
	Underhåll övrigt	0	-9 050
		<u>-115 290</u>	<u>-62 424</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-5 791	-17 037
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 642	-4 169
	Föreningsverksamhet	-1 000	-14 782
	Kontorsutrustning och -material	-2 225	-1 815
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 143	-180
	Konsulter	0	-8 770
	Förbrukningsinventarier	-3 325	-3 433
	Stämma och styrelse	-12 617	-11 533
		<u>-42 742</u>	<u>-61 718</u>

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-44 850	-45 850
	Löner för anställda	-21 200	0
	Övriga arvoden	-7 750	-24 350
	Övriga personalkostnader	-1 483	0
	Revisionsarvode	-4 650	-4 550
	Sociala avgifter	-14 098	-14 009
		<u>-94 031</u>	<u>-88 759</u>

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-611 000	-611 000
	Maskiner och inventarier	-98 340	-98 341
		<u>-709 340</u>	<u>-709 341</u>

Not 7 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		61 100 000	61 100 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		11 700 000	11 700 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		72 800 000	72 800 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 313 000	-3 702 000		
Årets avskrivningar byggnader		-611 000	-611 000		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-4 924 000	-4 313 000		
Utgående bokfört värde					
		67 876 000	68 487 000		
Bokförda värden byggnader					
		56 176 000	56 787 000		
Bokförda värden mark					
		11 700 000	11 700 000		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2004-2005	34 800 000	7 740 000	42 540 000	36 511 000
		34 800 000	7 740 000	42 540 000	36 511 000

Not 8 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden		983 370
Utgående anskaffningsvärden		983 370
Ingående avskrivningar		-196 678
Årets avskrivningar		-98 340
Utgående avskrivningar		-295 018
Utgående bokfört värde		688 352

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 9 Övriga fordringar		
Avräkning HSB		3 870
Skattekonto		68 143
		72 013

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring		5 901
Förutbetald kabel-TV och bredband		27 405
Upplupna ränteintäkter		628
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 211
		47 145

Not 11 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-14	400 000		600 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-16	100 000		0
			500 000		600 000

Handwritten signature and initials, possibly "SO" and "H", with a date "2020-03-16".

Not 12 Kassa och bank		
Kassa		5 834
Nordea		5 493
		<u>366 936</u>
		<u>242 207</u>
		372 770
		247 700

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek		2,03%	2020-06-16	10 380 000	200 000
Nordea Hypotek		1,20%	2020-12-31	100 000	100 000
SBAB		0,71%	2022-05-10	8 443 500	200 000
SBAB		0,71%	2022-05-10	8 443 500	200 000
				<u>27 367 000</u>	<u>700 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 667 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 867 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	34 925 000	34 925 000
Summa ställda säkerheter	<u>34 925 000</u>	<u>34 925 000</u>


Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	600	18 885
Arbetsgivaravgifter	204	11 310
	<u>804</u>	<u>30 195</u>

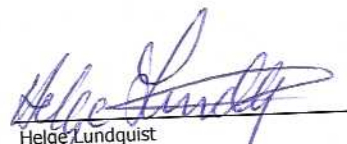
Chw Hk Jk
SO A Hk

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	29 396
Upplupna räntekostnader	15 605	2 773
Förutbetalda årsavgifter och hyror	203 042	183 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 834
	<u>218 647</u>	<u>218 538</u>


Kävlinge 13/3 2020


Kent Holmkvist


Christer Nilsson


Helge Lundquist


Anne-Charlotte Wickström


Sven Olsson


Tom Sjöbacken

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03-18


Gillis Sahlberg
Revisor vald av föreningsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnparken
Org. nr. 769619-5135


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvarnparken för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentlig felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kävlinge den 18 mars 2020


Gillis Sahlberg
Av föreningsstämman
vald revisor