



LOKALKONTOR
STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST
KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR
STOCKHOLM 08-501 150 00
WWW.SBC.SE



ÅRSREDOVISNING 2011

Brf Kvarnskogen



Bekymmersfritt styrelsearbete och boende

SBC är en stabil, etablerad och uppskattad aktör med ett starkt varumärke inom bostadsrättsområdet som har haft fokus på bostadsrätten sedan 1921. SBC är med andra ord specialist på bostadsrätt.

De rätta verktygen

Enkelt och tidseffektivt är ord som på ett bra sätt beskriver hur vi arbetar för att med moderna verktyg och tillsammans med styrelsen och de boende skapa en bekymmersfri vardag för bostadsrättsföreningen. Genom att logga in på vår kundportal Vår Brf kommer styrelsen direkt till föreningens egna sidor där de får en snabb överblick över föreningens ekonomi med mera dygnet runt. Även de boende i föreningen erbjuds sin egen inloggning i Vår Brf där de kan se sina avgiftsavrifningar och inbetalningar.

Ekonomi är grunden

Hos oss har alla kunder ett eget team som tar hand om föreningens intäkter, pantförskrivningar och lägenhetsöverlåtelser med mera samt sköter den löpande bokföringen, avstämningsrapporter, budget och bokslut. Våra ekonomer kan stötta föreningen i alla typer av frågor som uppstår. De fungerar som ett bollplank, som tillsammans med din förening kan hjälpa till med planeringen inför framtiden.

Fastigheten – den största tillgången

Att satsa på ett genomtänkt löpande och planerat underhåll av fastigheten lönar sig alltid i längden. Om fastigheten vårdas och sköts på rätt sätt ökar dess värde samtidigt som driftsekonomin blir bättre och boendemiljön trivsammare.

SBCs tekniska förvaltare fungerar som rådgivare åt föreningens styrelse och ansvarar för att allt ni vill göra blir utfört på ett bra sätt. Tillsammans med er ser vi till att er fastighet mår bra och att oförutsedda skador

undviks in i det sista. Hur mycket hjälp ni behöver är förstås upp till er, allt beroende på hur stor del av det praktiska arbetet ni själva vill utföra. Utöver en löpande teknisk förvaltning erbjuder vi också inre och yttre tillsyn och skötsel av er fastighet samt projektledning för ombyggnads- och renoveringsuppdrag.

Specialist på bostadsrättsjuridik

Bostadsrättsens lagar och regler är många, men med hjälp från oss på SBC har föreningen tillgång till den samlade kunskapen hos flera av Sveriges ledande bostadsrättsjurister. Juristerna utför många tjänster åt föreningen vid till exempel tvister, stadgeändringar, kravhantering, skattefrågor, friköp, avtalskrivningar och hyresrättsliga frågor.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser för de bostadsrättsföreningar vi förvaltar. Som boende kan du t.ex. kontakta vår kundtjänst när du har frågor och funderingar kring din avgiftsavrifning.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbcs.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Det här var endast ett smakprov på vad SBCs heltäckande tjänsteutbud kan erbjuda.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se/forvaltning

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattensador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

SPAR DIN ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 21 maj 2012 kl. 19:00

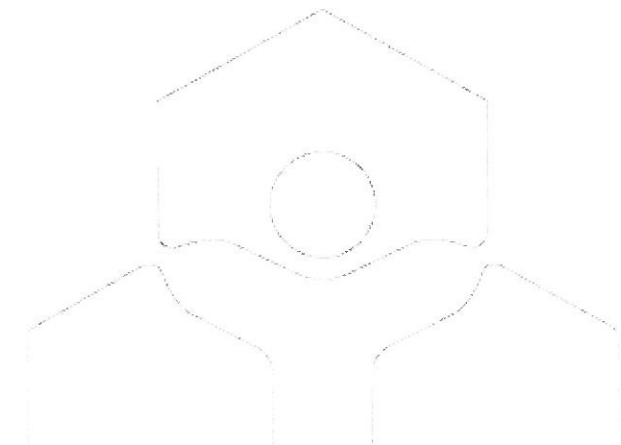
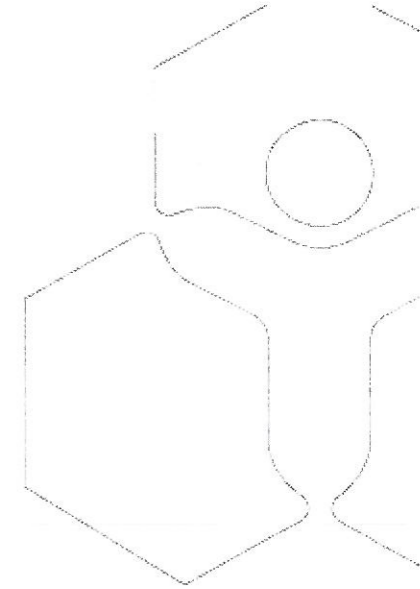
Lokal: Edsbergskyrkan, Kaplansbacken 2, Edsberg

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Val av ledamot och suppleant i Murkelvägens Samfällighetsförening
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
19. Stämmans avslutande

Sollentuna den 4 maj 2012

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen



Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning _____

Förening _____ lägenhet nr _____

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-550	-1 000
Juridiska åtgärder	0	0	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 600	-16 250	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-1 896	-8 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-2 867	-3 000
Fritids och Trivselkostnader	-4 000	-3 087	-6 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-56 523	-56 600
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-3 626	0
Administration	-5 000	-3 989	-4 000
Bostadsrätterna Sverige EK För	-4 700	-4 700	-4 700
Övriga driftskostnader	-2 000	-819	-2 000
	-106 300	-94 307	-106 300

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-12 000	-13 200	-12 000
Styrelsearvode	-35 000	-28 800	-35 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Bilersättning skattefri	-500	-424	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-2 613	-5 000
	-56 500	-47 037	-56 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-365 862	-365 862	-365 862
Maskiner	-12 497	-7 463	-7 463
	-378 359	-373 325	-373 325

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 381 399 -1 255 541 -1 351 707

RÖRELSERESULTAT

614 201 740 076 643 293

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	6 000	18 208	3 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	453	0
Låneräntor	-520 000	-517 771	-540 000
Räntekostnader skattekonto	0	9	0
	-514 000	-499 101	-537 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

100 201 240 975 106 293

SKATT

Skatt ändrad taxering	0	24 865	0
	0	24 865	0

RESULTAT

100 201 265 840 106 293

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Murkelvägens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 33%. Samfälligheten förvaltar gemensam gata, gatubelysning, ComHem;s bredbands- och tv-nät..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LEKTIONEN 4	1996	Sollentuna
LEKTIONEN 5	1996	Sollentuna

Fastigheterna är försäkrade via Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

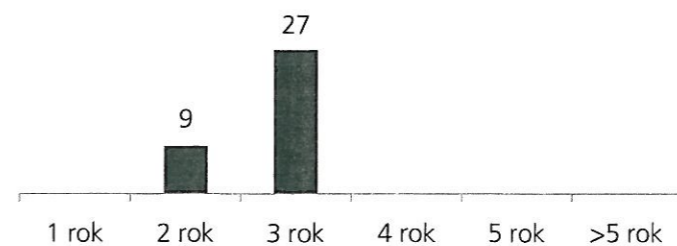
Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2845 kvadratmeter, varav 2845 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal
Övrigt	10 förråd och sju parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Två tvättstugor, två soprum, två cykelrum, ett förråd och en hobbylokal.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2012. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2009
Ommålning av träfasader	2005

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Jidek förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kent Robert Gordon Sjödin	Ledamot
Lars-Anders Bennbäck	Ledamot
Berndt Tommy Gidebrant	Ledamot

Krister Harald Cernvall	Suppleant
Sigbritt Linnéa Sämmé	Suppleant
Ulla Maria Viola Malmberg	Suppleant
Arne Bogegård	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sigbritt Linnéa Sämmé, Arne Bogegård, Lars-Anders Bennbäck och Krister Harald Cernvall

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
Årsavgifter	1 959 000	1 958 580	1 959 000
Hyror lokaler	1 000	1 030	0
Hyror parkering	10 800	9 750	9 000
Hyror förråd	24 800	26 258	27 000
Öresutjämning	0	0	0
	1 995 600	1 995 618	1 995 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställ	-15 000	-5 375	-15 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-4 125	-30 000
Städning entreprenad	-45 000	-37 992	-39 000
Städning enligt beställning	-10 000	-29 751	-20 000
Gård	-10 000	-8 060	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 822	-5 000
	-115 000	-89 125	-114 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	0	-110 000
Tvättstuga	-40 000	-74 278	0
Sophantering/återvinning	0	-1 313	0
Lås	-5 000	-401	0
VVS	-10 000	-6 344	0
Huskropp utvändigt	-15 000	-7 185	0
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-226	0
Garage/parkering	-5 000	-131	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-178	0
Övrigt	-15 000	-1 842	0
	-110 000	-91 897	-110 000

Taxebundna kostnader

El	-60 000	-55 613	-70 000
Värme	-320 000	-281 909	-295 000
Vatten	-60 000	-55 826	-60 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-39 456	-44 000
Grovsopor	-9 000	-6 776	0
	-488 000	-439 581	-469 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-28 600	-28 418	-27 200
Samfällighetsavgift	-7 000	-3 653	-7 000
Kabel-TV	-39 000	-37 969	-39 000
Bredband	-3 500	-3 358	-3 000
	-78 100	-73 398	-76 200

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 140	-46 872	-46 882
	-49 140	-46 872	-46 882

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för BRF Kvarnskogen för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorers ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

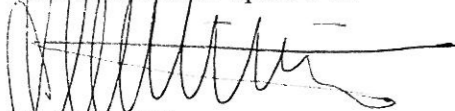
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Sollentuna den 13 april 2012



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR

Revisorer

Matthias Vidh	Ordinarie Extern	Mapema Revisionsbyrå
Arne Bogegård	Ordinarie Intern	
Martin Renman	Suppleant Intern	

Valberedning

Tor Brevigh	Sammanställande
Josef Pigall	
Catharina Lübeck	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2011, föreningens femtonde verksamhetsår, fortsatte styrelsens arbete med inriktning på att hålla nere kostnaderna och att underlätta för ett ekonomiskt framtida underhåll genom väl valda insatser och investeringar. Bland annat därigenom kunde avgiften hållas oförändrad för tionde året i rad utan att viktiga underhållsåtgärder behövde åsidosättas. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Årets större investering bestod av installation av nya torktumlare i både A och B husen, och montering av ljuddämpande taksivior i tvättstugorna. Bland årets underhållsarbeten märks rengöring och behandling av trappor samt klinker- och linoleumgolv i entréerna. Kontroll av golvwärmecentralen i lägenheterna har genomförts, med resultat att några ställmotorer ersattes mot nya. Jidek AB, som sköter vår städning och fastighetsskötsel, blev uppköpt av Rubin Ståd AB och ändrade namn till Jidek Förvaltning. Föreningen accepterade förändringen och överlåtelsen av gällande avtal, 2009-01-01, på villkor att Rolf Svensson fortsatte som utförare hos oss. Snöröjningen säsongen 2011/2012 upphandlades i samråd med Murkelvägens Samfällighet, som därmed övertog ansvaret för hela området inom Västra Kvarnskogen. Efter omprövning av taxering, gällande beskattning av ränteinkomster, under åren 2008 – 2010 har föreningen fått tillbaka 24 865 kronor från skatteverket. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten och distribuerat 13 informationsblad till medlemmarna. Styrelsen har därutöver lagt ner ett stort antal timmar bl. a. med besök hos SBC för genomgång av föreningens ekonomi och tekniska frågor kring SBC:s webbplats. Informella möten, information till nya medlemmar, samråd, externa kontakter och olika administrativa och praktiska uppgifter. Styrelsen noterar även detta år att flertalet medlemmar deltog i vårens och höstens städdagar. Flera medlemmar har bistått föreningen med praktiska uppgifter vilket bidrog till att hålla nere föreningens kostnader. En arbetsgrupp bildades som kommer att vara styrelsen behjälplig vid mindre göromål inom föreningen. Vid den numera traditionella glöggräffen var uppslutningen god trots blåst och rökig eld. I december försågs vi med utomhusgranar med belysning. Och som vanligt tändes marschaller vid Lucia och nyår.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Under året fortsatte amorteringen av föreningens lån med rörlig ränta från 1 000 000 kr vid årets början till 671 750 kr den sista december. Räntesatsen på detta lån var vid årets början 2,708 % men hade i december stigit till 3,72 %. Föreningens övriga krediter i Swedbank Hypotek var ett femårigt lån på 6 000 000 kr till 4,91 % som förfaller 2012 samt ett femårigt lån på 6 000 000 kr till 3,17 % som förfaller 2015. Båda dessa lån var amorteringsfria. Under året avsattes stadgeenligt 103 872 kr till för fonden för yttre underhåll, som därmed uppgår till 352 582 kr.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2845 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	688	688	688	688
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 454	4 569	4 745	4 819
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	23	20
Värmekostnad/kvm totalyta	99	111	93	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	21	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	182	182	187	215

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Där av utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	265 840
balanserad vinst före reservering till yttre fond	3 504 530
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-103 872
summa balanserat resultat	3 666 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **3 666 498**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Kvarnskogen

Org.nr 716444-6473

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Kvarnskogen för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

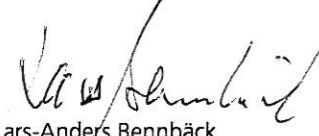
Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Kvarnskogens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 921	6 029
Värme	36 420	47 311
Vatten	4 727	6 723
Sophämtning	12 043	9 578
Extern revisor	11 000	11 000
Arvoden	27 200	30 100
Sociala avgifter	2 613	2 974
Ränta	81 780	82 140
Snöröjning	0	5 375
Utlägg, redovisade januari 2012	241	0
Golvvärmespecialisten	4 469	0
Viklund Peter bygg	3 062	0
	188 476	201 230

SOLLENTUNA den 12/4 2012

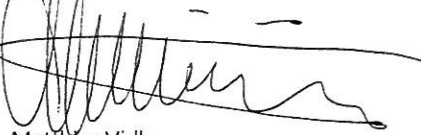

Lars-Anders Bennbäck
Ledamot

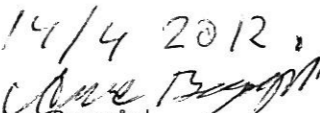

Berndt Tommy Gidebrant
Ledamot


Kent Robert Gordon Sjödin
Ledamot

Kent Robert Gordon Sjödin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2012


Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR

14/4 2012

Arne Bogegård
Intern revisor

RESULTATRÄKNING	2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror	1 995 618	1 994 118
Övriga rörelseintäkter	0	3
	1 995 618	1 994 121
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader	-89 125	-114 237
Reparationer	-91 897	-89 045
Taxebundna kostnader	-439 581	-466 154
Övriga driftskostnader	-73 398	-68 908
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-46 872	-45 972
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-94 307	-92 427
Personalkostnader	-47 037	-42 588
Avskrivningar	-373 325	-371 459
	-1 255 541	-1 290 791
RÖRELSERESULTAT	740 076	703 330
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	18 661	6 456
Räntekostnader	-517 762	-519 148
Räntebidrag	0	35 508
	-499 101	-477 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	240 975	226 146
SKATT		
Skatt ändrad taxering	24 865	0
	24 865	0
ÅRETS RESULTAT	265 840	226 146

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	23 530 499	23 896 361
Maskiner och inventarier Not 4	24 254	31 717
	23 554 753	23 928 078
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 557 553	23 930 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	9 539	1 197
Förutbetalda kostnader Not 5	18 985	18 258
Upplupna räntebidrag	0	1 387
	28 524	20 842
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 167 194	447 167
SBC klientmedel i SHB	589 251	1 020 008
	1 756 446	1 467 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 784 969	1 488 017
SUMMA TILLGÅNGAR	25 342 522	25 418 895

Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 612 416	0	0	7 612 416
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 031 209	103 872	0	927 337
Summa bundet eget kapital	8 643 625	103 872	0	8 539 753
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 400 658	-103 872	226 146	3 278 384
Årets resultat	265 840	265 840	-226 146	226 146
Summa fritt eget kapital	3 666 498	161 968	0	3 504 530
Summa eget kapital	12 310 123	265 840	0	12 044 283
Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2011	2010	
Vid årets början		927 337	823 465	
Reservering enligt stadgar		103 872	103 872	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		1 031 209	927 337	
Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Swedbank Hypotek AB	3,172 %	6 000 000	6 000 000	2015-06-25
Swedbank Hypotek AB	4,910 %	6 000 000	6 000 000	2012-09-10
Swedbank Hypotek AB	3,720 %	671 750	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		12 671 750	13 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-171 000	-171 000	
		12 500 750	12 829 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 816 750 Kr.

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 123 448	-4 757 586
Årets avskrivningar enligt plan	-365 862	-365 862
Utgående avskrivning enligt plan	-5 489 311	-5 123 448
Planenligt restvärde vid årets slut	23 530 499	23 896 361
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 629 000	4 629 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark	9 824 000	9 824 000
	34 624 000	34 624 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	34 624 000	34 624 000
	34 624 000	34 624 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	47 665	10 351
Nyanskaffningar	0	37 314
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	47 665	47 665
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-15 948	-10 351
Årets avskrivningar enligt plan	-7 463	-5 597
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 411	-15 948
Redovisat restvärde vid årets slut	24 254	31 717
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	9 314	8 887
Kabel-TV	9 671	9 371
	18 985	18 258

	2011-12-31	2010-12-31
BALANSRÄKNING		
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	7 612 416	7 612 416
Fond för yttre underhåll	1 031 209	927 337
	8 643 625	8 539 753
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	3 400 658	3 278 384
Årets resultat	265 840	226 146
	3 666 498	3 504 530
SUMMA EGET KAPITAL	12 310 123	12 044 283
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 8	
	12 500 750	12 829 000
	12 500 750	12 829 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	
Leverantörsskulder	171 000	171 000
Skatteskulder	7 152	9 659
Övriga kortfristiga skulder	2 124	2 481
Övriga kortfristiga skulder	792	0
Upplupna kostnader	188 477	201 230
Förutbetalda avgifter och hyror	162 104	161 242
	531 649	545 612
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	25 342 522	25 418 895
Ställda säkerheter		
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50 %	1,50 %
Maskiner	20,00 %	20,00 %
Inventarier		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 958 580	1 958 580
Hysesintäkter	37 038	35 538
	1 995 618	1 994 118

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel gård beställ	5 375	9 814
Snöröjning/sandning	4 125	53 888
Städning entreprenad	37 992	34 827
Städning enligt beställning	29 751	6 594
Gemensamma utrymmen	0	152
Gård	8 060	7 336
Förbrukningsmateriel	3 822	1 627
	89 125	114 237

Reparationer		
Tvättstuga	74 278	9 282
Sophantering/återvinning	1 313	0
Lås	401	3 669
VVS	6 344	5 413
Huskropp utvändigt	7 185	12 856
Mark/gård/utemiljö	226	24 384
Garage/parkering	131	13 750
Skador/klotter/skadegörelse	178	0
Övrigt	1 842	19 692
	91 897	89 045

Taxebundna kostnader

El	55 613	57 042
Värme	281 909	314 600
Vatten	55 826	54 595
Sophämtning/renhållning	39 456	31 698
Grovsopor	6 776	8 218
	439 581	466 154

Övriga driftskostnader

Försäkring	28 418	25 231
Samfällighetsavgift	3 653	4 827
Kabel-TV	37 969	36 276
Bredband	3 358	2 574
	73 398	68 908

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

46 872 **45 972**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	550	0
Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 406
Föreningskostnader	1 896	3 584
Styrelseomkostnader	2 867	3 116
Fritids och Trivselkostnader	3 087	2 417
Förvaltningsarvode	56 523	55 000
Förvaltningsarvoden övriga	3 626	3 953
Administration	3 989	3 931
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 700	4 700
Övriga driftskostnader	819	320
	94 307	92 427

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	30 800	31 000
Löner	13 200	7 920
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	424	411
Sociala kostnader	2 613	3 258
	47 037	42 588

Avskrivningar

Byggnad	365 862	365 862
Maskiner	7 463	5 597
	373 325	371 459

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 255 541 **1 290 791**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	29 019 810	29 019 810
Utgående anskaffningsvärde	29 019 810	29 019 810