

ÅRSREDOVISNING 2012  
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 avgiftsavier 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, avstämnings, 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

Bostadsrättens 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, avtalsskrivningar 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 avgiftsavisering.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.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](http://www.sbc.se/forvaltning)**



# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Måndag den 27 maj 2013 kl. 19:00

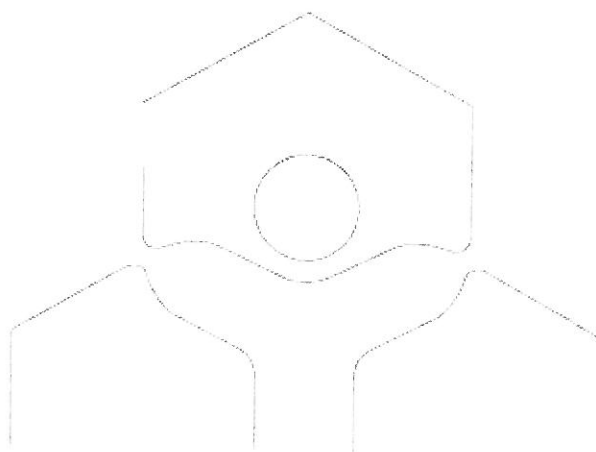
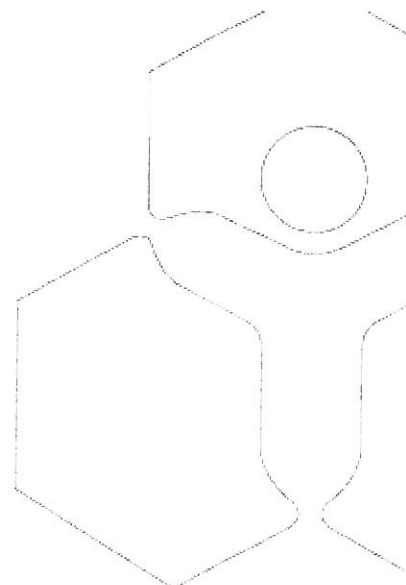
**Lokal:** Edsbergskyrkan, Kaplansbacken 2 Edsberg

## 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.
- 18.1 Motion ang. bergvärme och kapitaltillskott
19. Stämmans avslutande

Sollentuna den 2 maj 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen





Till

Föreningsstämman 2013 Brf Kvarnskogen

## **Motioner**

### **Bergvärme**

Föreslår installation av bergvärme vilket kommer att sänka vår uppvärmningskostnad med ca. 130.000 kronor årligen.

### **Kapitaltillskott**

Varje brf innehavare löser ut sina andelar av befintliga lån, vilket gör föreningen skuldfri. Det innebär att var och en kan utnyttja skatteavdraget på 30%, vilket inte brf föreningen kan göra. Samma villkor som gäller för villaägare.

Vinsten blir då 108.000 kronor årligen

Preliminärt skulle månadsavgiften då bli ca. 2.800 kr per månad för en tvårumslägenhet och för en trerumslägenhet ca. 3.200 kr per månad.

Ovanstående förslag ökar värdet på våra bostadsrätter väsentligt.

2013-03-12

Gunnar Bodeklev A20

## **Styrelsens yttrande**

### **Bergvärme**

Det ingår i styrelsens planering, att under verksamhetsåret 2013, titta på olika alternativ angående energi- och kostnadsbesparande uppvärmningsalternativ av våra fastigheter. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att sänka föreningens energianvändning.

### **Kapitaltillskott**

Med hänvisning till föreningens lån som är bundna till 2015-06-25 resp. 2017-06-26 är det inte ekonomiskt försvarbart att förtidsinlösa lån.

Styrelsen har för avsikt att återkomma i ärendet när det är möjligt att lösa lån utan extra kostnad.

Styrelsen yrkar varken bifall eller avslag i ärendet.

Vid årsstämman redovisas en för närvarande gällande kostnadsberäkning.

## FÖRHÖJD INSATS

### Lagrum

#### Bostadsrättslag 9 kap 16§ 1 a

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

#### Kort beskrivning av processen

##### Insatsökning

Styrelsen lägger fram en proposition till stämman. Beslutet kräver dock ett väl underbyggt beslutsunderlag som föregås av tydlig information om innebörden och effekten av en insatsökning. Insatsökningens storlek skall vara bestämd och även vad pengarna skall användas till.

Medlemmarna betalar in pengar i proportion till ägarandelen i föreningen (tidigare inbetalda insatser) på den tidpunkt som bestämts. Den inbetalda insatsen skall noteras i lägenhetsregistret men medlemmen får själv hålla reda på sin betalda faktura/kvitto. Vid en eventuell kommande överlåtelse av bostadsrätten skall det inbetalda beloppet läggas till den tidigare köpeshillingen för bostadsrätten och minskar då eventuell reavinstkatt.

Skatteverket kallar då detta för kapitaltillskott. För att det ska godkännas som tillägg till den ursprungliga anskaffningskostnaden skall medlen användas till amortering av lån eller till en bestämd underhållsåtgärd.

Syftet med förhöjd insats kan vara flera. Att lösa föreningens lån och sänka avgifterna med motsvarande vad räntebesparingen innebär höjer säkerligen värdet på bostadsrätten. Den reella boendekostnaden minskar när medlemmen har avdragsrätt på sina räntekostnader med 30%. Om medlen efter insatsökningen används till bestämd underhållsåtgärd slipper man motsvarande avgiftshöjning. I båda fallen stärks föreningens balansräkning med högre eget kapital.

Om någon enstaka medlem inte kan få lån för sin insatsökning kan föreningen efter individuell prövning låna ut medel mot revers som villkoras av att den skall lösas vid avflyttning. Medlem betalar då ränta till föreningen. Denna ränta är inte avdragsgill.

Det är den medlem som innehar bostadsrätten vid betalningsdagen som är skyldig att betala. Utebliven betalning innebär att bostadsrätten kan förverkas.

##### Frivilligt kapitaltillskott

En annan metod är att man frivilligt löser sin del av föreningens lån. Metoden är inte, av flera skäl, att rekommendera. Innebörden blir att man kanske får tre olika andelstal. Ett för ägande i föreningen, ett för avgift driftskostnader samt ytterligare ett för kapitalkostnadsdelen. Dyrare administrationskostnader är en följd av denna metod.

##### Tillfällig avgiftshöjning

Styrelsen bestämmer avgiftens storlek i nästan alla föreningar och torde kunna debitera ut ett engångsbelopp i avsikt att lösa lån. Tveksamt utan stämmans godkännande





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gata, gatubelysning, ComHem 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 fullvärdesförsäkrade via Allians Försäkringsmäklare.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

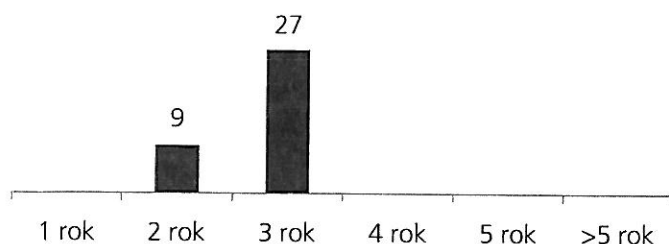
Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 845 kvadratmeter, varav 2 845 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 sex 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 2017. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering och målning av socklar	2012
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2009
Ommålning av träfasader	2005
Planerat underhåll	År
Stampsplining	2013
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2015

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Tv-nät	ComHem
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 till nya medlemmar 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 Malmborg	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sigbritt Linnéa Sämmé, John Åke Martin Renman, Berndt Tommy Gidebrant, Lars-Anders Bennbäck och Arne Bogegård

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**

Matthias Vidh	Ordinarie Extern	Baker Tilly Mapema
Arne Bogegård	Ordinarie Intern	
Martin Renman	Suppleant Intern	

#### **Valberedning**

Tor Brevigh	Sammanställande
Josef Pigall	
Catharina Lübeck	

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-21.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Under verksamhetsåret 2012, föreningens sextonde, fortsatte styrelsens arbete med att hålla ner kostnaderna och genom väl valda insatser bädda för framtida låga underhållskostnader, allt i enlighet med underhållsplanen för perioden 2008 - 2012. Årsavgiften kunde hållas oförändrad för elfte året i följd. Efter avslutat arbete med budgeten för år 2013 beslöts att avgiften kunde sänkas med fem procent på nuvarande lägenhetsavgifter.

Årets större investering bestod av renovering och ommålning av fastigheternas socklar, samt ny puts på A-husets södra gavel. Husens vindar tilläggsisolerades med lösull.

Bland årets underhållsarbeten märks montering av reglerbara fläkttreglage i soprummen, rensning av dagvattenbrunnar, trädgallring på skogskullarna samt lagning av sprucken asfalt.

Radonmätning enligt beslut av Sollentuna kommun genomfördes i åtta lägenheter. Årsmedelsvärdet varierar mellan 30 till 180 Bq/kbm och ligger inom gällande normer om max 200 Bq/kbm. En omfattande fastighetsbesiktning genomfördes av besiktningsman. Resultatet blev att våra fastigheter är i bra skick och väl underhållna. Möte har även hållits med av kommunen anvisad energirådgivare.

Underhållsplanen 2008 - 2012 har reviderats och gäller nu fram till 2017.

Avtalet med Jidek Förvaltning upphörde att gälla fr.o.m. 2012-12-31. Nytt avtal tecknades med Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB att gälla fr.o.m. 2013-01-01.

Två lägenheter har överlåtits och därmed fick föreningen tre nya medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden och distribuerat 12 informationsblad till medlemmarna. Styrelsen har därutöver lagt ner ett stort antal timmar på informella möten, information till nya medlemmar, samråd, externa kontakter och olika administrativa och praktiska göromål. 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.

I december försågs vi med ljusklädda granar, vid B-huset var det premiär för den fina granen på berget, och som vanligt tändes marschaller vid Lucia och nyår. Vid den numera traditionella glöggträffen var uppslutningen god trots ihärdigt fallande blötsnö.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

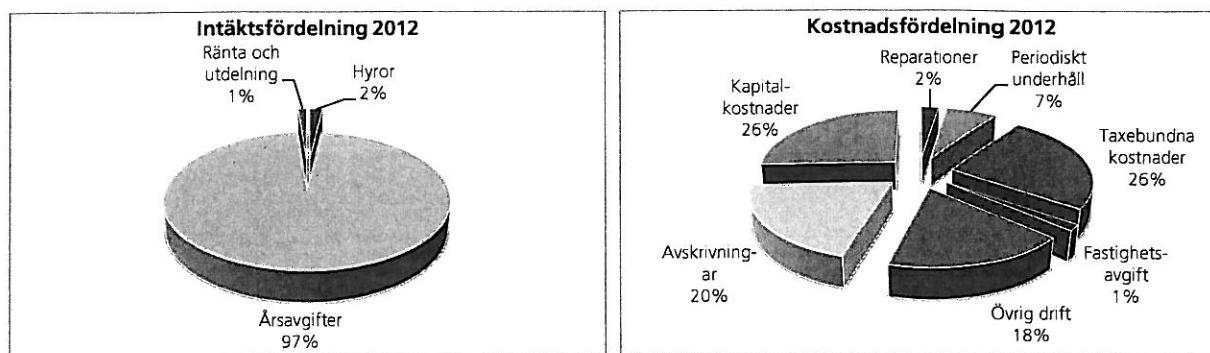
Avloppsspölning, vilket ska utföras vart femte år enligt gällande bestämmelser, kommer att genomföras under år 2013.

### Föreningens ekonomi

Under året fortsatte amorteringen av föreningens lån med rörlig ränta från 671 750 kr vid årets början för att den 26 oktober lösas med 500 750 kr. Räntan på lånet var vid den perioden 3,284 %. Föreningens övriga krediter i Swedbank Hypotek AB var ett femårigt lån på 6 000 000 kr som omsattes den 10 sep till den nya lägre räntesatsen 3,23 %. Samt ett femårigt lån på 6 000 000 kr till 3,172 % ränta som förfaller 2015. Båda dessa lån var amorteringsfria. Under året avsattes stadgeenligt 103 872 kr till fonden för yttre underhåll, som därmed uppgår till 468 617 kr i likvida medel.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2013-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 845 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	688	688	688	688
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 218	4 454	4 569	4 745
Elkostnad/kvm totalyta	19	20	20	23
Värmekostnad/kvm totalyta	110	99	111	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	19	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	166	182	182	187

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	177 756
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 666 498
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-103 872
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>3 740 382</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
extra reservering till fond för yttre underhåll  
**att i ny räkning överförs**

-1 000 000  
**2 740 382**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 996 056	1 995 618
Övriga rörelseintäkter		5 194	0
		<b>2 001 250</b>	<b>1 995 618</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-92 707	-89 125
Reparationer		-46 161	-91 897
Periodiskt underhåll		-125 000	0
Taxebundna kostnader		-471 821	-439 581
Övriga driftskostnader		-75 217	-73 398
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-27 300	-46 872
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-110 455	-94 307
Personalkostnader		-54 326	-47 037
Avskrivningar		-373 325	-373 325
		<b>-1 376 312</b>	<b>-1 255 541</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>624 937</b>	<b>740 076</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		24 556	18 661
Räntekostnader		-471 738	-517 762
		<b>-447 182</b>	<b>-499 101</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>177 756</b>	<b>240 975</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	24 865
		<b>0</b>	<b>24 865</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>177 756</b>	<b>265 840</b>





<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	23 164 637	23 530 499
Maskiner och inventarier	16 791	24 254
	<b>23 181 428</b>	<b>23 554 753</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 184 228</b>	<b>23 557 553</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 044	0
Skattefordringar	17 448	0
Övriga fordringar	1 675	9 539
Förutbetalda kostnader	9 563	18 985
	<b>32 730</b>	<b>28 524</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 057 490	1 167 194
SBC klientmedel i SHB	565 012	589 251
	<b>1 622 503</b>	<b>1 756 446</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 655 233</b>	<b>1 784 969</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 839 461</b>	<b>25 342 522</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 612 416	7 612 416
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 135 081	1 031 209
		<b>8 747 497</b>	<b>8 643 625</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 562 626	3 400 658
Årets resultat		177 756	265 840
		<b>3 740 382</b>	<b>3 666 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 487 879</b>	<b>12 310 123</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 000 000	12 500 750
		<b>12 000 000</b>	<b>12 500 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	171 000
Leverantörsskulder		15 208	7 152
Skatteskulder		0	2 124
Övriga kortfristiga skulder		792	792
Upplupna kostnader	Not 9	181 179	188 477
Förutbetalda avgifter och hyror		154 403	162 104
		<b>351 582</b>	<b>531 649</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>24 839 461</b>	<b>25 342 522</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	25 000 000	25 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,50 %	1,50 %
Maskiner	20,00 %	20,00 %

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	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 958 642	1 958 580
Hysesintäkter	37 414	37 038
	<b>1 996 056</b>	<b>1 995 618</b>

Not 2	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 626	0
Fastighetsskötsel gård beställning	13 125	5 375
Snöröjning/sandning	11 209	4 125
Städning entreprenad	37 992	37 992
Städning enligt beställning	9 125	29 751
Gård	7 369	8 060
Förbrukningsmateriel	3 261	3 822
	<b>92 707</b>	<b>89 125</b>

<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	271	0
Tvättstuga	2 223	74 278
Sophantering/återvinning	0	1 313
Vind	875	0
Lås	0	401
VVS	15 158	6 344
Värmeanläggning/undercentral	559	0
Ventilation	9 014	0
Huskropp utvändigt	1 698	7 185
Mark/gård/utemiljö	15 750	226
Garage/parkering	614	131
Skador/klotter/skadegörelse	0	178
Övrigt	0	1 842
	<b>46 161</b>	<b>91 897</b>

**Not 2, forts.**

**Periodiskt underhåll**

Vind	25 000	0
Fasad	100 000	0
	<u><b>125 000</b></u>	<u><b>0</b></u>

**Taxebundna kostnader**

El	53 549	55 613
Värme	311 607	281 909
Vatten	57 913	55 826
Sophämtning/renhållning	29 997	39 456
Grovsopor	18 756	6 776
	<u><b>471 821</b></u>	<u><b>439 581</b></u>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	29 372	28 418
Samfällighetsavgift	3 653	3 653
Kabel-TV	38 684	37 969
Bredband	3 508	3 358
	<u><b>75 217</b></u>	<u><b>73 398</b></u>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**27 300                      46 872**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	863	550
Revisionsarvode extern revisor	7 438	16 250
Föreningskostnader	4 427	1 896
Styrelseomkostnader	2 652	2 867
Fritids och Trivselkostnader	2 968	3 087
Förvaltningsarvode	59 035	56 523
Förvaltningsarvodena övriga	4 938	3 626
Administration	4 500	3 989
Korttidsinventarier	3 574	0
Konsultarvode	2 235	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 700	4 700
Övriga driftskostnader	13 125	819
	<u><b>110 455</b></u>	<u><b>94 307</b></u>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har haft anställd personal

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	38 900	30 800
Löner	10 560	13 200
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	187	424
Sociala kostnader	4 679	2 613
	<u><b>54 326</b></u>	<u><b>47 037</b></u>

**Avskrivningar**

Byggnad	365 862	365 862
Maskiner	7 463	7 463
	<u><b>373 325</b></u>	<u><b>373 325</b></u>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 376 312                      1 255 541**

<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	29 019 810	29 019 810
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 019 810</b>	<b>29 019 810</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-5 489 311	-5 123 448
Årets avskrivningar enligt plan	-365 862	-365 862
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 855 173</b>	<b>-5 489 311</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 164 637</b>	<b>23 530 499</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 629 000	4 629 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark	9 824 000	9 824 000
	<b>34 624 000</b>	<b>34 624 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	34 624 000	34 624 000
	<b>34 624 000</b>	<b>34 624 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	47 665	47 665
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 665</b>	<b>47 665</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-23 411	-15 948
Årets avskrivningar enligt plan	-7 463	-7 463
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 874</b>	<b>-23 411</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>16 791</b>	<b>24 254</b>
<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	9 563	9 314
Kabel-TV	0	9 671
	<b>9 563</b>	<b>18 985</b>



**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 612 416	0	0	7 612 416
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 135 081	103 872	0	1 031 209
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 747 497</b>	<b>103 872</b>	<b>0</b>	<b>8 643 625</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	3 562 626	-103 872	265 840	3 400 658
Årets resultat	177 756	177 756	-265 840	265 840
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 740 382</b>	<b>73 884</b>	<b>0</b>	<b>3 666 498</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 487 879</b>	<b>177 756</b>	<b>0</b>	<b>12 310 123</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	1 031 209	927 337
Reservering enligt stadgar	103 872	103 872
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 135 081</b>	<b>1 031 209</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek AB	3,172 %	6 000 000	6 000 000	2015-06-25
Swedbank Hypotek AB	3,230 %	6 000 000	6 000 000	2017-06-26
Swedbank Hypotek AB		0	671 750	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 671 750</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>-171 000</b>	
		<b>12 000 000</b>	<b>12 500 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 Kr.



Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	4 738	4 921
Värme	45 981	36 420
Vatten	4 929	4 727
Sophämtning	9 843	12 043
Arvoden	38 900	27 200
Sociala avgifter	4 679	2 613
Ränta	60 900	81 780
Snöröjning	11 209	0
Utlägg, redovisade januari 2012	0	241
Golvvärmespecialisten	0	4 469
Viklund Peter bygg	0	3 062
Extern revisor	0	11 000
	<b>181 179</b>	<b>188 476</b>

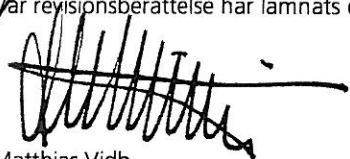
SOLLENTUNA den 22/4 2013

  
Lars-Anders Bennbäck  
Ledamot

  
Berndt Tommy Gidebrant  
Ledamot

  
Kent Robert Gordon Sjödin  
Ledamot

Min  
Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2013 - 04 - 29

  
Matthias Vidh  
Godkänd revisor FAR

  
Arne Bogegård  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i BRF Kvarnskogen

Org.nr 716444-6473

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Kvarnskogen för räkenskapsåret 2012.

#### 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 2012-12-31 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.

#### 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 2012.

#### 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.

#### Revisorns 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 29 april 2013

Matthias Vidh  
Godkänd revisor FAR



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Utfall 2012</b>	<b>Budget 2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 860 700	1 958 642	1 959 000
Hyror lokaler	0	824	1 000
Hyror parkering	10 800	10 950	10 800
Hyror förråd	27 300	25 640	24 800
Öresutjämning	0	-61	0
Övriga intäkter	0	5 255	0
	<b>1 898 800</b>	<b>2 001 250</b>	<b>1 995 600</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	-10 626	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-13 125	-15 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-11 209	-30 000
Städning entreprenad	-45 000	-37 992	-45 000
Städning enligt beställning	-15 000	-9 125	-10 000
Gård	-15 000	-7 369	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 261	-5 000
	<b>-140 000</b>	<b>-92 707</b>	<b>-115 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-271	0
Tvättstuga	-40 000	-2 223	-40 000
Vind	0	-875	0
Lås	-5 000	0	-5 000
VVS	-10 000	-15 158	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-559	0
Ventilation	0	-9 014	0
Huskropp utvändigt	-20 000	-1 698	-15 000
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-15 750	-20 000
Garage/parkering	-5 000	-614	-5 000
Övrigt	-10 000	0	-15 000
	<b>-110 000</b>	<b>-46 161</b>	<b>-110 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Vind	0	-25 000	0
VVS	-35 000	0	0
Fasad	0	-100 000	0
	<b>-35 000</b>	<b>-125 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-60 000	-53 549	-60 000
Värme	-320 000	-311 607	-320 000
Vatten	-60 000	-57 913	-60 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-29 997	-39 000
Grovsopor	-10 000	-18 756	-9 000
	<b>-489 000</b>	<b>-471 821</b>	<b>-488 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-30 000	-29 372	-28 600
Samfällighetsavgift	-7 000	-3 653	-7 000
Kabel-TV	-40 000	-38 684	-39 000
Bredband	-4 000	-3 508	-3 500
	<b>-81 000</b>	<b>-75 217</b>	<b>-78 100</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 100	-27 300	-49 140
	<b>-51 100</b>	<b>-27 300</b>	<b>-49 140</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-863	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-7 438	-16 600
Föreningskostnader	-5 000	-4 427	-5 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-2 652	-4 000
Fritids och Trivselkostnader	-4 000	-2 968	-4 000
Förvaltningsarvode	-60 500	-59 035	-59 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-4 938	-5 000
Administration	-5 000	-4 500	-5 000
Korttidsinventarier	0	-3 574	0
Konsultarvode	0	-2 235	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 700	-4 700
Övriga driftskostnader	-2 000	-13 125	-2 000
	<b>-112 200</b>	<b>-110 455</b>	<b>-106 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-12 000	-10 560	-12 000
Styrelsearvode	-35 000	-36 900	-35 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Bilersättning skattefri	-500	-187	-500
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-4 679	-7 000
	<b>-56 500</b>	<b>-54 326</b>	<b>-56 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-365 900	-365 862	-365 862
Maskiner	-7 400	-7 463	-12 497
	<b>-373 300</b>	<b>-373 325</b>	<b>-378 359</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 448 100</b>	<b>-1 376 312</b>	<b>-1 381 399</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>450 700</b>	<b>624 937</b>	<b>614 201</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	10 000	24 529	6 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	16	0
Låneräntor	-385 000	-471 738	-520 000
	<b>-375 000</b>	<b>-447 182</b>	<b>-514 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>75 700</b>	<b>177 756</b>	<b>100 201</b>





### 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 \_\_\_\_\_



# 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/repairation 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/repairation 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 felavhjälpare underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpare underhåll är skadegörelse, vattenskador 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!**

**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](http://WWW.SBC.SE)**

