

# Årsredovisning 2013

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
KVARNSKOGEN

# Kallelse till föreningsstämma

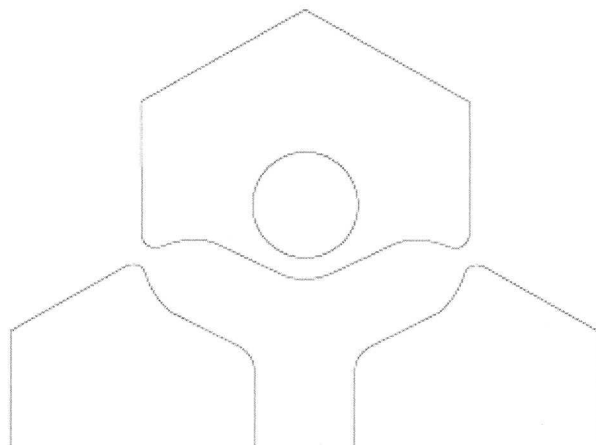
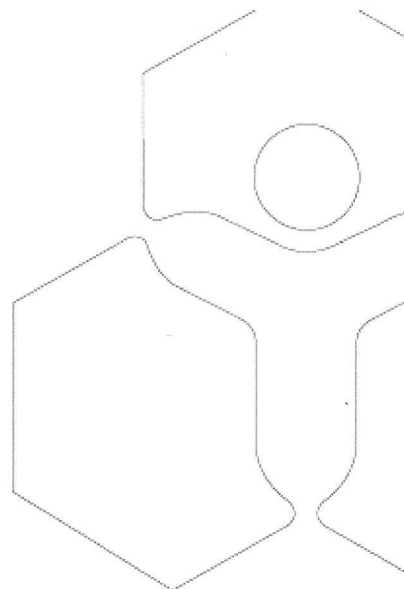
**Datum och tid:** Onsdag den 4 juni 2014 kl. 19:00  
**Lokal:** Edsbergskyrkan, Kaplansbacken 2 Edsberg

## 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 brandsläckare och postboxar
- 18.2 Motion ang årsavg. samt utdel .av årets resultat och föregående års vinster
19. Stämmans avslutande

Sollentuna den 16 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen



Motion till BRF. Kvarnskogens föreningsstämma den 26 maj 2014 .

Förslag 1 .

Varge lägenhet förses med 1.st. Brandsläckare. Ex. 2.lit. Pulver , samt 1. st. brandfilt.  
Med beskrivning när och hur användning utförs . Lägenhetsbränder förekommer och bör förebyggas ! Brandkåren Attunda ger säkert goda råd . Även en uppkollning att alla har en fungerande brandvarnare . Gemensam upphandling för 36 lägenheter skulle säkert priset minnimeras .

Förslag 2.

Jag väcker frågan igen om att förse entren med 4. st. Fastighetsboxar, samt en hållare vid resp. dörr för dagstidning . Våra nuvarande brevinkast skulle blockeras och brandtätas . Detta utförande sker i alla lägenhetshus i dag . Fördel : Ingen kan titta in i din lägenhet ! Kolla att ingen är hemma ! Bortrest , post på golvet ! Utträngande matos ! Kasta in farliga saker ! Postverket kommer att kräva detta för att förbättra brevbärarnas arbetsmiljö ! Vi kommer att ställas inför detta krav om vi skall få vår post utdelad ! Sveriges Riksdag : Motion 2012/13. ”Fastighetsboxar för brevbärarnas hälsa ” Fördel för oss vi är bara 4.st. Lägenheter , vi kan ha rätt stora boxar .

Vänlige: Sture Bergman Lägenhet 1001 ( B13 )

10 Februari 2014



### Styrelsens yttrande

Förslag 1.

Styrelsen förmodar att det i varje lägenhet fortfarande, enl tidigare enkäter, finns en brandvarnare och att den ersätts vid behov.

Ang. brandsläckare ligger det inom varje lägenhetsinnehavarens ansvar att det finns en fungerande släckare av lämplig typ i lägenheten. Styrelsen anser att föreningen inte ska bekosta de släckare som inte har blivit införskaffade.

Förslag 2.

Ang postfack och tidningshållare hänvisar styrelsen till ställningstagande av tidigare motion den 27 maj 2009.

” Postboxarna i entréerna medför enligt styrelsens uppfattning inga fördelar för de boende. Reser man bort kan facket snabbt bli överfyllt. Man måste då mot en dryg avgift beställa kvarhållning av posten. Vidare måste man avbeställa sin dagstidning eller besvara en granne med tillsyn om man reser bort mer än en dag.”

Kostnad för installation i år är enl offerter ca kr 53000:-. Styrelsen anser att föreningen inte ska införa postfack förrän vi på grund av lag, förordning eller annat beslut är tvungna till detta.

**Styrelsen yrkar därför avslag på motionens förslag 1 resp. förslag 2.**

Föreningsstämma Måndag 26 Maj 2014 Brf Kvarnskogen

Motion

Enligt mitt förmenande kan bostadsrätternas årsavgifter sänkas 10.000 kr till  
12.000 kr per år.

Föreslår att årets resultat plus föregående års vinster delas ut enligt andelstal.

Hur stor utdelningen kan bli avgörs efter årsredovisning 2013 redovisats.

Gunnar Bodeklev.

Sollentuna 2014 02 15

À 20

## **Föreningsstämman 2014**

### **Styrelsens svar på motion från Gunnar Bodeklev**

Styrelsen arbetar för en långsiktigt hållbar ekonomi och god förvaltning av våra fastigheter. Det innebär att våra årsavgifter ska täcka löpande kostnader och räntor för varje räkenskapsår.

Årsavgifterna ska också kunna användas till det planerade underhåll som föreningen måste göra på våra fastigheter och utomhusmiljö. Detta är viktigt för att behålla fastigheternas värde över tid.

Genom att hålla nere kostnader möjliggör lägre årsavgifter. Avgifterna sänktes 2013-01-01 med 5 % eftersom styrelsen då kunde konstatera att det fanns ekonomiskt utrymme för det. Styrelsens ambition har varit att i första hand hålla nere kostnaderna för att därigenom fortsatt skapa utrymme för ytterligare sänkningar, vilket visade sig möjligt och genomfördes ånyo 2014-04-01 med 5 %. Ett särskilt tack till alla medlemmar som i olika sammanhang ställt upp och därmed hjälpt oss att hålla nere kostnaderna!

Att dela ut en eventuell vinst anser styrelsen direkt felaktigt. Den ska användas till amortering av lån, vilket sänker våra räntekostnader, eller vid behov användas till nära förestående större underhåll. Efter 2015-06-30, då ett av våra bundna lån löper ut, avser styrelsen årligen amortera detta lån.

Fastigheterna är idag 17 år gamla och underhållen har hittills inte varit så ekonomiskt krävande. Men tiden går. Styrelsen har sedan tidigare beslutat att under 2014 ta hjälp av SBC för att arbeta fram en långtidsbudget och en underhållsplan för de kommande 20 åren. Detta är ett gediget arbete som kräver professionell hjälp. I dagsläget ser vi, som exempel på omfattande och nära förestående investering, att värmefördelaren för golvvärmen måste bytas ut.

Att drastiskt sänka årsavgifterna eller dela ut likvida medel till medlemmarna kan ge en över tiden "ryckig" och osäker ekonomi. Styrelsen kommer istället att, om det är möjligt, sänka årsavgifterna på ett planerat och genomtänkt sätt med utgångspunkt från tidigare nämnda flerårsbudget och underhållsplan.

**Styrelsen yrkar därför avslag på motionen i sin helhet**

**Styrelsen för Brf Kvarnskogen**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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, ComHems 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 Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

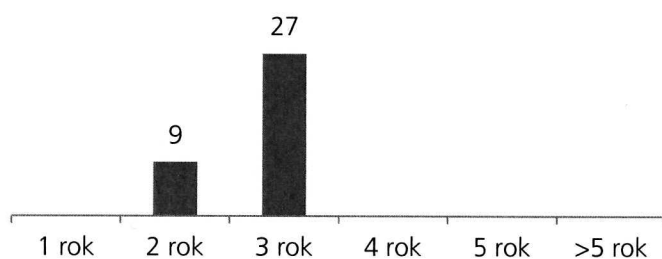
Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 845 m<sup>2</sup>, varav 2 845 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



9

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	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
Stamspolning	2013
Renovering och målning av socklar	2012
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2009
Ommålning av träfasader	2005
Planerat underhåll	År
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	Erenrots Trädgård & Fastighetservice AB

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 36 st.

Överlåtelser under året: 5 st.

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

### Styrelsen

Kerstin Anna Margareta Rosén	Ledamot
Kent Robert Gordon Sjödin	Ledamot
Berndt Tommy Gidebrant	Ledamot
Krister Harald Cernvall	Suppleant
Lars-Anders Bennbäck	Suppleant
Ulla Maria Viola Malmborg	Suppleant

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

Berndt Tommy Gidebrant, Lars-Anders Bennbäck och Kerstin Anna Margareta Rosén.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**

Matthias Vidh	Ordinarie Extern	Baker Tilly Mapema
Lennart Wallin	Ordinarie Intern	
Agneta Sjödin	Suppleant Intern	

#### **Valberedning**

Tor Brevigh	Sammanställande
Josef Pigall	
Catharina Lübeck	

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-27.

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

Under verksamhetsåret 2013, föreningens sjuttonde, 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 2013 – 2017. Årsavgiften för lägenheterna sänktes med 5 % fr.o.m. 2013-01-01.

Bland årets underhållsarbeten märks rengöring och behandling av yttertak, liksom avloppsspölning av fastighetens samtliga stammar. Målning av soprumsgolven och även skärmtaken över entréer rengjordes och målades. Rörelsedetektorer, för belysningen, installerades i tvätt- och soprummen. Samtliga grönytor och planteringar genomgick en större rensning och gallring.

Fem lägenheter har överlåtits och därmed fick föreningen sju nya medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie samt 3 extra protokollförda sammanträden och distribuerat 10 informationsblad till medlemmarna. Styrelsen har därutöver lagt ner tid på bl a kurser, informella möten, information till nya medlemmar, externa kontakter, olika administrativa och praktiska göromål. Styrelsen noterar som vanligt att flertalet medlemmar deltog i vårens och höstens städdagar. Flera medlemmar har även bistått föreningen med praktiska uppgifter vilket bidragit till att hålla nere föreningens kostnader.

Styrelsen har funnit det viktigt att arbeta för den gemensamma trevnaden i föreningen. Till exempel försågs vi i december med ljusklädda granar, och som vanligt tändes marschaller vid Lucia och nyår. Vid den traditionella glöggträffen var uppslutningen god trots en ihärdig blåst.

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

Målning av samtliga entredörrar kommer att genomföras under år 2014 liksom slipning och behandling av trappor och klinkergolv i entréerna.

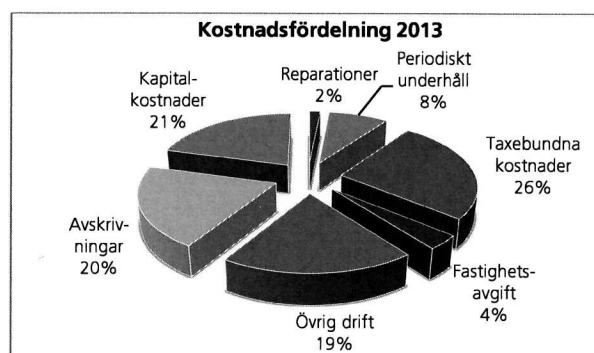
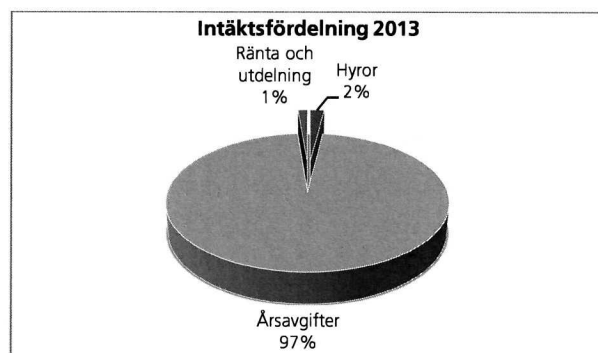
#### **Föreningens ekonomi**

Föreningens krediter i Swedbank Hypotek AB var ett femårigt lån på 6 000 000 kr till 3,172 % ränta som förfaller 2015. Samt ett femårigt lån på 6 000 000 kr till 3,23 % ränta som förfaller 2017. Båda dessa lån var amorteringsfria. Under året avsattes stadgeenligt 103 872 kr till fonden för yttre underhåll, som därmed uppgår till 572 489 kr i likvida medel.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2013-01-01 med 5 %.



Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 845 m<sup>2</sup> bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	654	688	688	688
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 218	4 218	4 454	4 569
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	19	20	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	110	99	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	135	166	182	182

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	85 040
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 740 382
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 272
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 716 150</b>

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

-1 000 000  
**1 716 150**

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

g

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 898 405	1 996 056
Övriga rörelseintäkter		1 274	5 194
		<b>1 899 679</b>	<b>2 001 250</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-109 040	-92 707
Reparationer		-28 700	-46 161
Periodiskt underhåll		-153 946	-125 000
Taxebundna kostnader		-477 996	-471 821
Övriga driftskostnader		-80 791	-75 217
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-65 400	-27 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-116 317	-110 455
Personalkostnader		-49 326	-54 326
Avskrivningar		-373 325	-373 325
		<b>-1 454 842</b>	<b>-1 376 312</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>444 837</b>	<b>624 937</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		24 854	24 556
Räntekostnader		-384 650	-471 738
		<b>-359 796</b>	<b>-447 182</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>85 040</b>	<b>177 756</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 22 798 775	23 164 637
Maskiner och inventarier	Not 4 9 329	16 791
	<b>22 808 103</b>	<b>23 181 428</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>22 810 903</b>	<b>23 184 228</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 044
Skattefordringar	1 551	17 448
Övriga fordringar	1 643	1 675
Förutbetalda kostnader	Not 5 21 176	9 563
Upplupna intäkter	224	0
	<b>24 594</b>	<b>32 730</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 720 391	1 057 490
SBC klientmedel i SHB	331 617	565 012
	<b>2 052 008</b>	<b>1 622 503</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 076 602</b>	<b>1 655 233</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 887 505</b>	<b>24 839 461</b>

8

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</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	2 244 353	1 135 081
		<b>9 856 769</b>	<b>8 747 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 631 110	3 562 626
Årets resultat		85 040	177 756
		<b>2 716 150</b>	<b>3 740 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 572 919</b>	<b>12 487 879</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 000 000	12 000 000
		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		3 845	15 208
Skatteskulder		324	0
Övriga kortfristiga skulder		5 255	792
Upplupna kostnader	Not 9	155 578	181 179
Förutbetalda avgifter och hyror		149 584	154 403
		<b>314 586</b>	<b>351 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>24 887 505</b>	<b>24 839 461</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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
<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	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 860 729	1 958 642
Hysesintäkter	37 676	37 414
	<b>1 898 405</b>	<b>1 996 056</b>

Not 2	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	15 000	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 504	10 626
Fastighetsskötsel gård beställning	2 563	13 125
Snöröjning/sandning	13 126	11 209
Städning entreprenad	39 996	37 992
Städning enligt beställning	1 750	9 125
Gård	1 526	7 369
Förbrukningsmateriel	7 576	3 261
	<b>109 040</b>	<b>92 707</b>

<b>Not 2, forts.</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	0	271
Tvättstuga	3 688	2 223
Sophantering/återvinning	4 757	0
Vind	0	875
Entré/trapphus	1 353	0
Lås	2 179	0
VVS	3 238	15 158
Värmeanläggning/undercentral	0	559
Ventilation	1 187	9 014
Huskropp utvändigt	7 280	1 698
Mark/gård/utemiljö	0	15 750
Garage/parkering	1 865	614
Skador/klotter/skadegörelse	3 153	0
	<b>28 700</b>	<b>46 161</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Sophantering/återvinning	16 188	0
Vind	0	25 000
VVS	32 625	0
Elinstallationer	10 500	0
Tak	64 633	0
Fasad	0	100 000
Mark/gård/utemiljö	30 000	0
	<b>153 946</b>	<b>125 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	50 771	53 549
Värme	323 969	311 607
Vatten	58 544	57 913
Sophämtning/renhållning	39 061	29 997
Grovsopor	5 651	18 756
	<b>477 996</b>	<b>471 821</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	32 726	29 372
Samfällighetsavgift	4 700	3 653
Kabel-TV	39 837	38 684
Bredband	3 528	3 508
	<b>80 791</b>	<b>75 217</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 400</b>	<b>27 300</b>

9

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 439	863
Revisionsarvode extern revisor	21 609	7 438
Föreningskostnader	5 953	4 427
Styrelseomkostnader	4 140	2 652
Fritids och Trivselkostnader	3 618	2 968
Förvaltningsarvode	65 526	59 035
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	3 421	4 500
Korttidsinventarier	5 911	3 574
Konsultarvode	0	2 235
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 700	4 700
Övriga driftskostnader	0	13 125
	<b>116 317</b>	<b>110 455</b>

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	34 100	38 900
Löner	10 560	10 560
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	333	187
Sociala kostnader	4 333	4 679
	<b>49 326</b>	<b>54 326</b>

### Avskrivningar

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

### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

**1 454 842**                      **1 376 312**

### Not 3

**2013-12-31**                      **2012-12-31**

### BYGGNADER OCH MARK

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	29 019 810	29 019 810
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 019 810</b>	<b>29 019 810</b>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-5 855 173	-5 489 311
Årets avskrivningar enligt plan	-365 862	-365 862
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 221 035</b>	<b>-5 855 173</b>

#### Planenligt restvärde vid årets slut

**22 798 775**                      **23 164 637**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 4 629 000                      4 629 000

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	26 600 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark	9 824 000	9 824 000
	<b>36 424 000</b>	<b>34 624 000</b>

#### Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	36 424 000	34 624 000
	<b>36 424 000</b>	<b>34 624 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-30 874	-23 411
Årets avskrivningar enligt plan	-7 463	-7 463
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-38 337</b>	<b>-30 874</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>9 328</b>	<b>16 791</b>

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	11 000	9 563
Kabel-TV	10 176	0
	<b>21 176</b>	<b>9 563</b>



**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämman 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	2 244 353	109 272	1 000 000	1 135 081
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 856 769</b>	<b>109 272</b>	<b>1 000 000</b>	<b>8 747 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	2 631 110	-109 272	-822 244	3 562 626
Årets resultat	85 040	85 040	-177 756	177 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 716 150</b>	<b>-24 232</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>3 740 382</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 572 919</b>	<b>85 040</b>	<b>0</b>	<b>12 487 879</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vid årets början	1 135 081	1 031 209
Reservering enligt stadgar	109 272	103 872
Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 244 353</b>	<b>1 135 081</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2013-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	

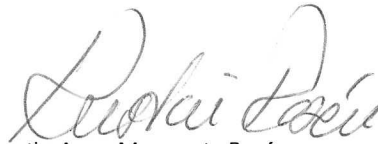
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 kr.

<b>Not 9</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	4 369	4 738
Värme	38 304	45 981
Vatten	4 930	4 929
Sophämtning	10 156	9 843
Arvoden	32 600	38 900
Sociala avgifter	4 181	4 679
Ränta	61 038	60 900
Snöröjning	0	11 209
	<b>155 578</b>	<b>181 179</b>

SOLLENTUNA den 25/4 2014



Berndt Tommy Gidebrant  
Ledamot

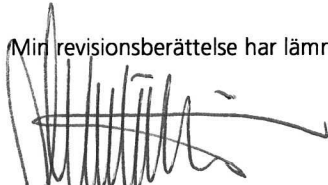


Kerstin Anna Margareta Rosén  
Ledamot



Kent Robert Gordon Sjödin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2014



Matthias Vidh  
Godkänd revisor FAR



Lennart Wallin  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Kvarnskogen

Org.nr 716444-6473

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvarnskogen för räkenskapsåret 2013.

#### *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 av 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 föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kvarnskogen för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 eller förlust 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 eller förlust 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Sollentuna, den 8 maj 2014

Matthias Vidh  
Godkänd revisor FAR



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 860 700	1 860 729	1 860 700
Hyror parkering	9 000	10 800	10 800
Hyror förråd	24 800	26 876	27 300
Öresutjämning	0	111	0
Övriga intäkter	0	1 163	0
	<b>1 894 500</b>	<b>1 899 679</b>	<b>1 898 800</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-15 000	-15 000	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-27 504	-27 504	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-2 563	-10 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-13 126	-30 000
Städning entreprenad	-40 000	-39 996	-45 000
Städning enligt beställning	-5 000	-1 750	-15 000
Gård	-10 000	-1 526	-15 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-7 576	-5 000
	<b>-139 504</b>	<b>-109 040</b>	<b>-140 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	-10 000	-3 688	-40 000
Sophantering/återvinning	-5 000	-4 757	0
Entré/trapphus	0	-1 353	0
Lås	-5 000	-2 179	-5 000
VVS	-10 000	-3 238	-10 000
Ventilation	-5 000	-1 187	0
Huskropp utvändigt	-20 000	-7 280	-20 000
Mark/gård/utemiljö	-20 000	0	-20 000
Garage/parkering	-5 000	-1 865	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	-3 000	-3 153	0
Övrigt	-10 000	0	-10 000
	<b>-93 000</b>	<b>-28 700</b>	<b>-110 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Sophantering/återvinning	0	-16 188	0
Entré/trapphus	-70 000	0	0
VVS	0	-32 625	-35 000
Elinstallationer	0	-10 500	0
Tak	0	-64 633	0
Mark/gård/utemiljö	0	-30 000	0
	<b>-70 000</b>	<b>-153 946</b>	<b>-35 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-55 000	-50 771	-60 000
Värme	-330 000	-323 969	-320 000
Vatten	-60 000	-58 544	-60 000
Sophämtning/renhållning	-49 000	-39 061	-39 000
Grovsopor	-10 000	-5 651	-10 000
	<b>-504 000</b>	<b>-477 996</b>	<b>-489 000</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	-33 500	-32 726	-30 000
Samfällighetsavgift	-11 000	-4 700	-7 000
Kabel-TV	-41 000	-39 837	-40 000
Bredband	-4 000	-3 528	-4 000
	<b>-89 500</b>	<b>-80 791</b>	<b>-81 000</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 800	-65 400	-51 100
	<b>-43 800</b>	<b>-65 400</b>	<b>-51 100</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-1 000	-1 439	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 609	-17 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 953	-5 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-4 140	-8 000
Fritids och Trivselkostnader	-4 000	-3 618	-4 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 526	-60 500
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	-5 000
Administration	-5 000	-3 421	-5 000
Korttidsinventarier	0	-5 911	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 700	-4 700
Övriga driftskostnader	0	0	-2 000
	<b>-117 700</b>	<b>-116 317</b>	<b>-112 200</b>

**Personalkostnader**

Lön - fastighetsskötsel	-11 040	-10 560	-12 000
Styrelsearvode	-35 000	-32 100	-35 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Bilersättning skattefri	-500	0	-500
Bilersättning skattepliktig	0	-333	0
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-4 333	-7 000
	<b>-55 540</b>	<b>-49 326</b>	<b>-56 500</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-365 900	-365 862	-365 900
Maskiner	-7 400	-7 463	-7 400
	<b>-373 300</b>	<b>-373 325</b>	<b>-373 300</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 486 344                      -1 454 842                      -1 448 100**

**RÖRELSERESULTAT**

**408 156                              444 837                              450 700**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	10 000	24 846	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-385 000	-384 618	-385 000
Räntekostnader skattekonto	0	-32	0
	<b>-375 000</b>	<b>-359 796</b>	<b>-375 000</b>

**RESULTAT**

**33 156                                      85 040                                      75 700**

### 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. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida yttre underhåll.

**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.

**KASSAFLÖDEANALYS** visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

**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 felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande 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 stadgeenliga 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.

**SPARA 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)

