



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kvarnskogen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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 ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Murkelvägens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gata, gatubelysning, Comhem:s bredband och TV-nät.

#### Styrelsen

Kerstin Anna Margareta Rosén	Ledamot
Kent Robert Gordon Sjödin	Ledamot
Alf Stefan Svedestad	Ledamot

Krister Harald Cernvall	Suppleant
Ulla Maria Viola Malmborg	Suppleant
Elin Gurli Birgitta Winblad	Suppleant
Berndt Tommy Gidebrant	Revisor
Monika Cecilia Nissen	Revisorsuppleant

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

Berndt Tommy Gidebrant, Ulla Maria Viola Malmborg, Monika Cecilia Nissen och Kerstin Anna Margareta Rosén.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzell Revision
Berndt Tommy Gidebrant	Ordinarie Intern	
Monika Nissen	Suppleant Intern	

### Valberedning

Tor Brevigh	Samman kallande
Catharina Lübeck	
Josef Pigall	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LEKTIONEN 4	1996	Sollentuna
LEKTIONEN 5	1996	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns 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.

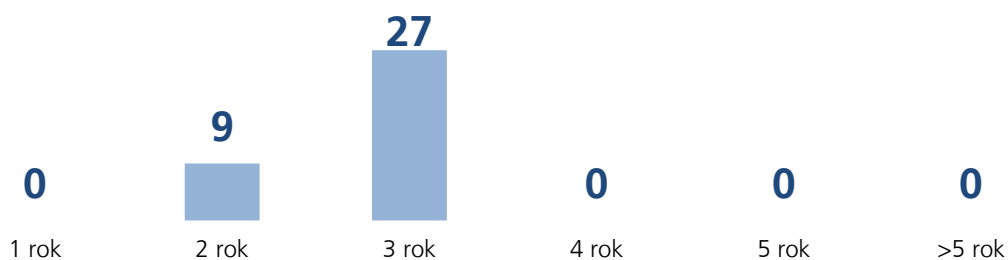
Fastigheternas värdeår är 1996.

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:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Övrigt

### Kommentar

Styrelselokal  
Tio förråd och åtta 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 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Ommålning av träfasader	2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

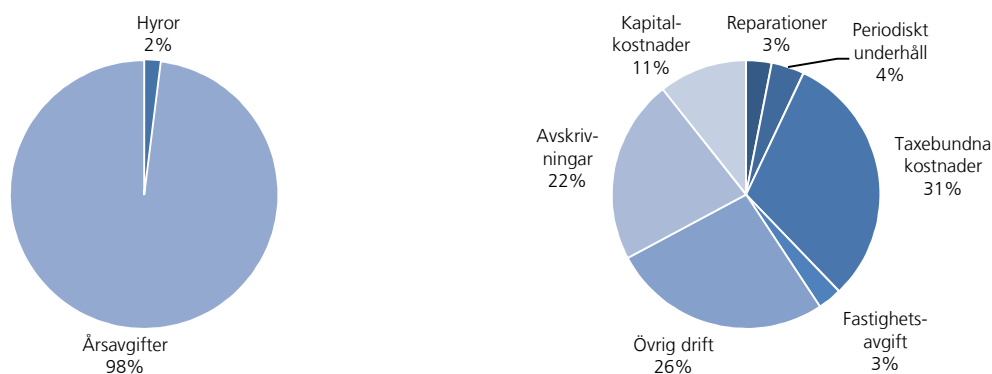
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 707 776</b>	<b>1 387 844</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 750 525	1 755 540
Finansiella intäkter	4 828	2 059
Minskning kortfristiga fordringar	1 149	2 371
Ökning av kortfristiga skulder	35 071	0
	<b>1 791 572</b>	<b>1 759 970</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 111 856	1 068 851
Finansiella kostnader	176 496	259 379
Minskning av långfristiga skulder	120 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 807
	<b>1 408 352</b>	<b>1 440 038</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 090 996</b>	<b>1 707 776</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>383 220</b>	<b>319 932</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2017 har föreningen fortsatt sitt arbete med samma mål som tidigare.

Målet är att ha en god och stabil ekonomi, och att göra oss mindre känsliga för eventuella svängningar i ekonomin.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året och distribuerat 10 informationsblad till våra medlemmar.

Styrelsen har som ett led i vårt miljöarbete startat sortering av plast för återvinning. Vidare har belysning vid våra garagesidor bytts ut

till LED lampor. Vilket resulterar i ett bättre ljus och lägre energiförbrukning.

I juni månad omförhandlades ett av föreningens lån på 6 000 000:- från 3,23% till ett ettårigt lån på 0,485%.

Våra yttertak har försetts med nya plåtprofiler vid vindskivor. Efter inspektion har tegelpannor bytts ut där så behövdes.

Energideklaration har genomförts enligt underhållsplan. Resultatet finns på anslagstavlor i respektive entré.

Föreningen firade ett uppskattat 20-års jubileum 2017 istället för 2016. Det firades med tävlingar och avslutades med buffe i inhyrt partytält.

Stort tack till alla arrangörer och de som bidragit med vinster till tävlingarna.

Vidare har föreningen haft två återkommande städdagar, vilka avslutas med gemensam sammankomst vid vår grillplats.

Den stundande julen uppmärksammas vid luciatiden med brinnande brasa, marschaller och glögg med tillbehör.

Mycket av föreningens arbete sker ideellt av medlemmar som har tid och kunskap.

Under året har 1 lägenhet bytt ägare, och föreningen fick då 1 ny medlem.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	603	603	603	630
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 712	3 754	3 786	4 218
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	15	15	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	119	115	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	24	24	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	62	91	113	135
Soliditet (%)	54	54	53	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	101	64	-105	11
Nettoomsättning (tkr)	1 750	1 755	1 753	1 829

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 612 416	0	0	7 612 416
Fond för yttre underhåll	4 571 619	300 000	-35 600	4 307 219
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 184 035</b>	<b>300 000</b>	<b>-35 600</b>	<b>11 919 635</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	359 322	-300 000	99 106	560 215
Årets resultat	101 139	101 139	-63 506	63 506
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>460 461</b>	<b>-198 861</b>	<b>35 600</b>	<b>623 722</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 644 496</b>	<b>101 139</b>	<b>0</b>	<b>12 543 357</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	101 139
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	659 321
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-300 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>460 460</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>65 750</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>526 210</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 749 739	1 755 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	786	325
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 750 525</b>	<b>1 755 540</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-866 944	-874 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 127	-131 750
Personalkostnader	Not 6	-72 785	-62 246
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 862	-365 862
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 477 718</b>	<b>-1 434 714</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>272 807</b>	<b>320 826</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 828	2 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 496	-259 379
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 668</b>	<b>-257 320</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>101 139</b>	<b>63 506</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>101 139</b>	<b>63 506</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 21 335 326	21 701 188
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 335 326</b>	<b>21 701 188</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 338 126</b>	<b>21 703 988</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 685 449	960 877
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>685 449</b>	<b>960 877</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 410 421	752 921
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 410 421</b>	<b>752 921</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 095 870</b>	<b>1 713 798</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 433 996</b>	<b>23 417 786</b>

## Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 612 416	7 612 416
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 571 619	4 307 219
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 184 035</b>	<b>11 919 635</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		359 322	560 215
Årets resultat		101 139	63 506
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>460 461</b>	<b>623 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 644 496</b>	<b>12 543 357</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 440 000	10 560 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 440 000</b>	<b>10 560 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	120 000	120 000
Leverantörsskulder		68 715	4 930
Övriga skulder		29 186	17 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	131 600	172 470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>349 501</b>	<b>314 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 433 996</b>	<b>23 417 786</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	67 år	67 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	1 714 662	1 714 662
Hyror lokaler	2 520	0
Hyror parkering	10 800	13 350
Hyror förråd	21 812	27 258
Öresutjämning	-55	-55
	<b>1 749 739</b>	<b>1 755 215</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	786	325
	<b>786</b>	<b>325</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	15 996	15 996
	Fastighetskötsel gård entreprenad	29 004	29 004
	Fastighetskötsel gård beställning	8 750	0
	Städning entreprenad	42 000	42 000
	Gemensamma utrymmen	0	751
	Garage	0	439
	Gård	3 202	5 319
	Förbrukningsmateriel	3 662	9 501
		<b>102 614</b>	<b>103 010</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	7 372	4 569
	Soppantering/återvinning	0	2 835
	Entré/trapphus	1 750	0
	Lås	2 500	1 528
	VVS	8 206	6 419
	Värmeanläggning/undercentral	0	23 708
	Ventilation	0	625
	Elinstallationer	26 380	3 563
	Huskropp utvändigt	1 000	26 631
	Mark/gård/utemiljö	0	2 750
	Garage/parkering	1 675	10 230
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 149
	Övrigt	1 500	0
		<b>50 383</b>	<b>86 007</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	35 600
	Fasad	65 750	0
		<b>65 750</b>	<b>35 600</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 760	42 132
	Värme	329 492	339 376
	Vatten	69 508	68 407
	Sophämtning/renhållning	60 345	56 211
	Grovsopor	10 564	13 650
		<b>510 669</b>	<b>519 776</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 300	41 821
	Samfällighetsavgift	14 084	10 940
	Kabel-TV	28 236	27 706
	Bredband	4 568	4 348
		<b>90 188</b>	<b>84 815</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 340</b>	<b>45 648</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>866 944</b>	<b>874 855</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 225	1 225
	Tele- och datakommunikation	438	0
	Juridiska åtgärder	16 219	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	15 000
	Föreningskostnader	5 995	20 149
	Styrelseomkostnader	3 265	85
	Fritids- och trivselkostnader	26 311	8 136
	Förvaltningsarvode	73 634	71 670
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	6 195	5 305
	Korttidsinventarier	999	1 563
	Konsultarvode	17 241	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
		<b>172 127</b>	<b>131 750</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	49 850	33 600
	Löner	11 500	19 000
	Kostnadsersättningar	1 499	1 522
	Sociala kostnader	9 936	8 125
		<b>72 785</b>	<b>62 246</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	365 862	365 862
		<b>365 862</b>	<b>365 862</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 318 621	-6 952 759
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 862	-365 862
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 684 483</b>	<b>-7 318 621</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 335 326</b>	<b>21 701 188</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 629 000	4 629 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
		<b>40 600 000</b>	<b>40 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 600 000	40 600 000
		<b>40 600 000</b>	<b>40 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-47 665	-47 665
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-47 665</b>	<b>-47 665</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	2 670	2 069
	Skattefordran	2 204	3 896
	Klientmedel hos SBC	680 575	954 854
	Fordringar	0	58
		<b>685 449</b>	<b>960 877</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	4 307 219	4 063 825
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 600	-56 606
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 571 619</b>	<b>4 307 219</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Nordea	0,490 %	6 000 000	0
	Swedbank	0,500 %	1 710 000	1 770 000
	Swedbank	1,850 %	2 850 000	2 910 000
	Swedbank	0,000 %	0	6 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 560 000</b>	<b>10 680 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000
			<b>10 440 000</b>	<b>10 560 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 960 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	0	3 000
	Sociala avgifter	0	491
	Ränta	914	31 201
	Avgifter och hyror	130 686	137 778
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
		<b>131 600</b>	<b>172 470</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av samtliga träfasader är inplanerat under år 2018 enligt underhållsplanen.

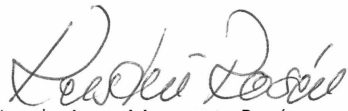
3-årigt fastprisavtal Bra Miljöval för elleveranser från SEOM är teckat. Avtalet gäller 2018-02-01 till 2021-02-01.

---

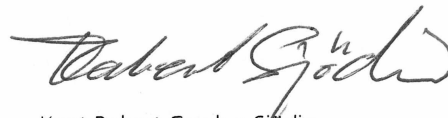
## Styrelsens underskrifter

---

SOLLENTUNA den 9/4 2018



Kerstin Anna Margareta Rosén  
*Ledamot*



Kent Robert Gordon Sjödin  
*Ledamot*



Alf Stefan Svedestad  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2018



Per Engzell  
*Auktoriserad revisor*



Berndt Tommy Gidebrant  
*Intern revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen, org.nr 716444-6473

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

B B

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Medrevisorers ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

#### **Revisorers ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-09



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Tommy Gidebrant  
Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 714 662	1 714 662	1 714 662
Hyror lokaler	2 520	2 520	0
Hyror parkering	14 400	10 800	12 600
Hyror förråd	29 400	21 812	24 700
Öresutjämning	0	-55	0
Övriga intäkter	0	786	0
	<b>1 760 982</b>	<b>1 750 525</b>	<b>1 751 962</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-16 300	-15 996	-16 300
Fastighetskötsel beställning	0	0	-7 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-29 600	-29 004	-29 600
Fastighetskötsel gård beställning	0	-8 750	-10 000
Snöröjning/sandning	-25 000	0	-25 000
Städning entreprenad	-42 800	-42 000	-42 800
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-4 000
Gård	-6 000	-3 202	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 662	-7 000
	<b>-126 700</b>	<b>-102 614</b>	<b>-151 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-7 372	0
Entré/trapphus	0	-1 750	0
Lås	0	-2 500	0
VVS	0	-8 206	0
Elinstallationer	0	-26 380	0
Huskropp utvändigt	0	-1 000	0
Garage/parkering	0	-1 675	0
Övrigt	0	-1 500	0
	<b>-50 000</b>	<b>-50 383</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-150 000
Fasad	-560 000	-65 750	0
	<b>-560 000</b>	<b>-65 750</b>	<b>-150 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-43 000	-40 760	-50 000
Värme	-340 000	-329 492	-340 000
Vatten	-70 300	-69 508	-70 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-60 345	-57 000
Grovsopor	-10 000	-10 564	-10 000
	<b>-528 300</b>	<b>-510 669</b>	<b>-527 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-44 200	-43 300	-42 700
Samfällighetsavgift	-15 000	-14 084	-15 000
Kabel-TV	-28 700	-28 236	-28 000
Bredband	-4 700	-4 568	-4 600
	<b>-92 600</b>	<b>-90 188</b>	<b>-90 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 800	-47 340	-47 400
	<b>-48 800</b>	<b>-47 340</b>	<b>-47 400</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 500	-1 225	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-438	0
Juridiska åtgärder	0	-16 219	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 600	-15 250	-15 300
Föreningskostnader	-20 000	-5 995	-40 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-3 265	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-26 311	-4 000
Förvaltningsarvode	-75 500	-73 634	-70 600
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-3 000
Administration	-6 000	-6 195	-5 000
Korttidsinventarier	0	-999	0
Konsultarvode	0	-17 241	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 930	-5 000
	<b>-135 600</b>	<b>-172 127</b>	<b>-148 900</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetskötsel	-10 000	-11 500	-8 000
Styrelsearvode	-50 000	-47 850	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-1 000
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 499	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 936	-8 000
	<b>-74 000</b>	<b>-72 785</b>	<b>-69 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-365 862	-365 862	-365 900
	<b>-365 862</b>	<b>-365 862</b>	<b>-365 900</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 981 862</b>	<b>-1 477 718</b>	<b>-1 600 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-220 880</b>	<b>272 807</b>	<b>151 762</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	5 000	4 798	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-143 400	-176 496	-244 000
	<b>-138 400</b>	<b>-171 668</b>	<b>-243 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-359 280</b>	<b>101 139</b>	<b>-91 238</b>