

# 2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kvarnskogen



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvarnskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2018-10-29 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

Ulf Sören Belin	Suppleant
Ulla Maria Viola Malmborg	Suppleant
Eva Kristina Olsson Skottheim	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzell Revision
Berndt Tommy Gidebrant	Ordinarie Intern	
Krister Cervall	Suppleant Intern	

### Valberedning

Tor Brevigh  
Catharina Lübeck  
Josef Pigall

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-05. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### 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.

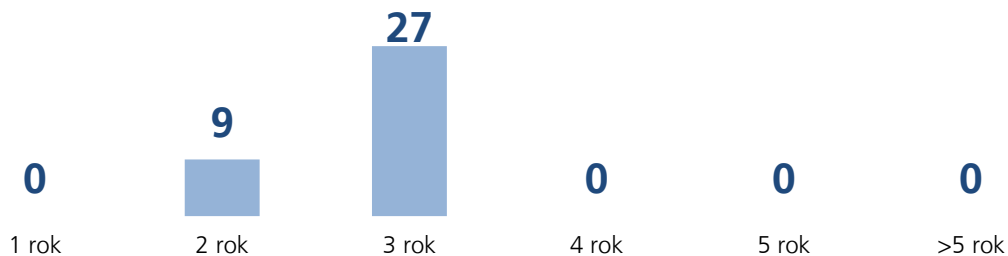
Fastigheternas värdeår är 1996.

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:

Utfört underhåll	År	
Ommålning av träfasader	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysning trapphus	2019	LED armatur med rörelsedetektor

### 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	Enenrots Trädgård & Fastighetservice AB

### Föreningens ekonomi

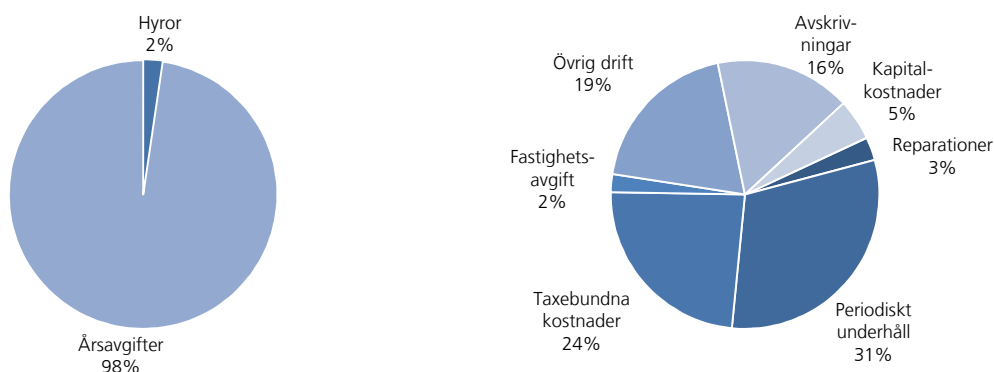
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 090 996</b>	<b>1 707 776</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 756 336	1 750 525
Finansiella intäkter	5 148	4 828
Minskning kortfristiga fordringar	792	1 149
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 071
	<b>1 762 276</b>	<b>1 791 572</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 764 691	1 111 856
Finansiella kostnader	111 308	176 496
Minskning av långfristiga skulder	150 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	34 999	0
	<b>2 060 998</b>	<b>1 408 352</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 792 274</b>	<b>2 090 996</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-298 722</b>	<b>383 220</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 1 337 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

Brf Kvarnskogen har även i år fortsatt sitt mål som tidigare år. Vi hoppas även i fortsättningen ha en stabil ekonomi. Med stigande ålder på fastigheten blir uppmärksamheten på underhåll allt viktigare.

Föreningen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten, och distribuerat 8 informationsblad till våra medlemmar.

Under året har nya uppdaterade stadgar antagits. Först vid extra föreningsstämma den 5 april och slutligen vid årsmötet 22 maj 2018.

Under sommaren har tvättning av balkonger skett. Målningsarbeten utfördes på träfasader, gavlar, taknock och skärmväggar på lägenheter i markplan.

Underhållsspolning är utförd i samtliga lägenheter. Likaså rensning av avloppsbrunnar. Föreningen har tecknat ett 3-årigt elavtal med SEOM. Avtalet gäller Fastpris Bra miljöval och gäller t.o.m år 2021.

Installationen av fiber påbörjades under december månad, och kommer att vara avslutad under början av 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	603	603	603	603
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 659	3 712	3 754	3 786
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	15	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	116	119	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	24	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	62	91	113
Soliditet (%)	53	54	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-480	101	64	-105
Nettoomsättning (tkr)	1 756	1 750	1 755	1 753

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	4 805 869	300 000	-65 750	4 571 619
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 418 285</b>	<b>300 000</b>	<b>-65 750</b>	<b>12 184 035</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	226 211	0	-133 111	359 322
Årets resultat	-480 377	-480 377	-101 139	101 139
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-254 167</b>	<b>-480 377</b>	<b>-234 250</b>	<b>460 461</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 164 118</b>	<b>-180 377</b>	<b>-300 000</b>	<b>12 644 496</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-480 377
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	526 210
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-254 167</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

688 076
<b>433 909</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 755 580	1 749 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	756	786
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 756 336</b>	<b>1 750 525</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 556 568	-866 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 568	-172 127
Personalkostnader	Not 6	-68 554	-72 785
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 862	-365 862
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 130 553</b>	<b>-1 477 718</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-374 217</b>	<b>272 807</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 148	4 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 308	-176 496
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 160</b>	<b>-171 668</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-480 377</b>	<b>101 139</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-480 377</b>	<b>101 139</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	20 969 464	21 335 326
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 969 464</b>	<b>21 335 326</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 972 264</b>	<b>21 338 126</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	380 402	685 449
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>380 402</b>	<b>685 449</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 415 954	1 410 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 415 954</b>	<b>1 410 421</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 796 356</b>	<b>2 095 870</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 768 620</b>	<b>23 433 996</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 612 416	7 612 416
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 805 869	4 571 619
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 418 285</b>	<b>12 184 035</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		226 211	359 322
Årets resultat		-480 377	101 139
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-254 167</b>	<b>460 461</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 164 118</b>	<b>12 644 496</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 230 000	10 440 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 230 000</b>	<b>10 440 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	180 000	120 000
Leverantörsskulder		26 323	68 715
Övriga skulder		32 323	29 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	135 856	131 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>374 502</b>	<b>349 501</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 768 620</b>	<b>23 433 996</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67	67

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 714 662	1 714 662
Hyror lokaler	2 720	2 520
Hyror parkering	11 450	10 800
Hyror förråd	26 802	21 812
Öresutjämning	-54	-55
	<b>1 755 580</b>	<b>1 749 739</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	756	786
	<b>756</b>	<b>786</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	15 996	15 996
	Fastighetskötsel gård entreprenad	29 004	29 004
	Fastighetskötsel gård beställning	1 000	8 750
	Snöröjning/sandning	17 726	0
	Städning entreprenad	42 000	42 000
	Städning enligt beställning	6 000	0
	Gård	4 249	3 202
	Förbrukningsmateriel	11 651	3 662
		<b>127 626</b>	<b>102 614</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	16 332	7 372
	Entré/trapphus	1 000	1 750
	Lås	4 426	2 500
	VVS	12 258	8 206
	Elinstallationer	5 472	26 380
	Huskropp utvändigt	0	1 000
	Garage/parkering	0	1 675
	Skador/klotter/skadegörelse	24 355	0
	Övrigt	0	1 500
		<b>63 843</b>	<b>50 383</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	61 525	0
	Fasad	626 551	65 750
		<b>688 076</b>	<b>65 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 579	40 760
	Värme	344 663	329 492
	Vatten	72 517	69 508
	Sophämtning/renhållning	66 167	60 345
	Grovsopor	9 954	10 564
		<b>531 881</b>	<b>510 669</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 666	43 300
	Samfällighetsavgift	15 907	14 084
	Kabel-TV	28 680	28 236
	Bredband	4 758	4 568
		<b>97 011</b>	<b>90 188</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>48 132</b>	<b>47 340</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 556 568</b>	<b>866 944</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 226	1 225
	Medlemsinformation	542	0
	Tele- och datakommunikation	450	438
	Juridiska åtgärder	14 875	16 219
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 500	15 250
	Föreningskostnader	8 538	5 995
	Styrelseomkostnader	3 160	3 265
	Fritids- och trivselkostnader	4 304	26 311
	Förvaltningsarvode	76 410	73 634
	Administration	8 526	6 195
	Korttidsinventarier	0	999
	Konsultarvode	0	17 241
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
		<b>139 568</b>	<b>172 127</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 140	49 850
	Löner	10 000	11 500
	Kostnadsersättningar	0	1 499
	Sociala kostnader	10 414	9 936
		<b>68 554</b>	<b>72 785</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	365 862	365 862
		<b>365 862</b>	<b>365 862</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-7 684 483	-7 318 621
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 862	-365 862
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 050 345</b>	<b>-7 684 483</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 969 464</b>	<b>21 335 326</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</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 314	37 314
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 314</b>	<b>37 314</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-37 314	-37 314
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 314</b>	<b>-37 314</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	10 351	10 351
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 351</b>	<b>10 351</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 351	-10 351
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 351</b>	<b>-10 351</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	2 670	2 670
	Skattefordran	1 412	2 204
	Klientmedel hos SBC	376 320	680 575
		<b>380 402</b>	<b>685 449</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	4 571 619	4 307 219
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-65 750	-35 600
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 805 869</b>	<b>4 571 619</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	0,990 %	5 970 000	6 000 000	2021-06-23
	Swedbank	0,690 %	1 650 000	1 710 000	Rörlig ränta
	Swedbank	1,850 %	2 790 000	2 850 000	2020-06-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 410 000</b>	<b>10 560 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-120 000	
			<b>10 230 000</b>	<b>10 440 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 510 000 kronor.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	986	914
	Avgifter och hyror	134 870	130 686
		<b>135 856</b>	<b>131 600</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fiberanslutning till Stadsnätet avslutas början 2019.

Byte till LED armaturer med rörelsedetektor i samtliga trapphus planeras under 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLLENTUNA den 4 / 3 2019

Kerstin Anna Margareta Rosén  
Ledamot

Kent Robert Gordon Sjödin  
Ledamot

Alf Stefan Svedestad  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2019

Per Engzell  
Extern revisor

Auktoriserad

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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.



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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2018 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 *Revisorns 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 trygghande sätt.

#### **Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2019-03-04



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Tommy Gidebrant  
Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 714 000	1 714 662	1 714 662
Hyror lokaler	0	2 720	2 520
Hyror parkering	12 000	11 450	14 400
Hyror förråd	32 400	26 802	29 400
Öresutjämning	0	-54	0
Övriga intäkter	0	756	0
	<b>1 758 400</b>	<b>1 756 336</b>	<b>1 760 982</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-17 000	-15 996	-16 300
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-31 000	-29 004	-29 600
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-1 000	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-17 726	-25 000
Städning entreprenad	-44 000	-42 000	-42 800
Städning enligt beställning	-1 000	-6 000	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-8 000	-4 249	-6 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-11 651	-5 000
	<b>-141 000</b>	<b>-127 626</b>	<b>-126 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-182 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-16 332	0
Entré/trapphus	0	-1 000	0
Lås	0	-4 426	0
VVS	0	-12 258	0
Elinstallationer	0	-5 472	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-24 355	0
	<b>-182 000</b>	<b>-63 843</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-61 525	0
Fasad	0	-626 551	-560 000
	<b>0</b>	<b>-688 076</b>	<b>-560 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-43 000	-38 579	-43 000
Värme	-344 000	-344 663	-340 000
Vatten	-70 000	-72 517	-70 300
Sophämtning/renhållning	-70 000	-66 167	-65 000
Grovsopor	-12 000	-9 954	-10 000
	<b>-539 000</b>	<b>-531 881</b>	<b>-528 300</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-46 000	-47 666	-44 200
Samfällighetsavgift	-15 000	-15 907	-15 000
Kabel-TV	-30 000	-28 680	-28 700
Bredband	-5 000	-4 758	-4 700
	<b>-96 000</b>	<b>-97 011</b>	<b>-92 600</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 000	-48 132	-48 800
	<b>-49 000</b>	<b>-48 132</b>	<b>-48 800</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 226	-1 500
Medlemsinformation	0	-542	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-450	0
Juridiska åtgärder	0	-14 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 500	-15 600
Föreningskostnader	-6 000	-8 538	-20 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 160	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-4 304	-10 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-76 410	-75 500
Administration	-6 000	-8 526	-6 000
Tidningar facklitteratur	0	-1 007	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-5 000
	<b>-121 000</b>	<b>-139 568</b>	<b>-135 600</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-12 000	-10 000	-10 000
Styrelsearvode	-50 000	-47 140	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	-2 000
Bilersättning skattefri	-2 000	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-10 414	-10 000
	<b>-75 000</b>	<b>-68 554</b>	<b>-74 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-366 000	-365 862	-365 862
	<b>-366 000</b>	<b>-365 862</b>	<b>-365 862</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 569 000</b>	<b>-2 130 553</b>	<b>-1 981 862</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>189 400</b>	<b>-374 217</b>	<b>-220 880</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	5 141	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-144 000	-110 810	-143 400
Övriga räntekostnader	0	-498	0
	<b>-144 000</b>	<b>-106 160</b>	<b>-138 400</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>45 400</b>	<b>-480 377</b>	<b>-359 280</b>