
Årsredovisning

BRF KVARNEN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769611-6198

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 8 |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KVARNEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | Ordförande | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|-----------------|------------|-----------|---------------------------|
| Gustav Skoglund | | Stämman | 2015 |
| Mona Gumabon | | Stämman | 2015 |
| Tony Jönsson | | Stämman | 2014 |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|-------------------|--|---------|------|
| Christina Krutell | | Stämman | 2014 |
| Maria Fredholm | | Stämman | 2014 |

Ordinarie revisorer

| | | | |
|----------------------------------|--|---------|--|
| Jan Anders Nilsson | | Stämman | |
| Auktoriserad revisor | | | |
| ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopersAB | | | |

Valberedning

Styrelsen i sin helhet

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Borret 18 i Helsingborgs kommun med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Kvarnholmgatan 6 och 8 i Helsingborg.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| x | 10 | 16 | 5 | 1 | x |

Total bostadsarea: 2 505 kvm

Årets taxeringsvärde 47 561 tkr

Föregående års taxeringsvärde 43 332 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 793 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 79 tkr (31,66 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---------------------|------|------------------------------------|
| Spolning av stammar | 2013 | För att förhindra stopp i avloppen |

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genomförda aktiviteter är.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 mars 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är högre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på förändrat avtal med ComHemAB samt förändring av fastighetskötsel som tidigare ingått i avgiften till samfälligheten Borret. Räntekostnaderna har minskat, i fjol omsatte föreningen ett lån till en lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har ökat något.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat, föreningen har bland annat gjort en extra amortering på lån med 300

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Kvarnens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 2 013 | 1 960 | 2 043 | 1 934 | 2 113 |
| Årets resultat | 107 | 57 | 154 | 308 | 158 |
| Balansomslutning | 73 322 | 73 669 | 74 175 | 74 234 | 74 653 |
| Soliditet % | 65% | 64% | 64% | 63% | 63% |
| Likviditet % | 150% | 200% | 245% | 205% | 255% |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 0,57% | 1,28% | 1,06% | 1,03% | |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 671 | 671 | 671 | 671 | 730 |
| Drifstkostnad, kr / kvm | 121 | 80 | 75 | 78 | 91 |
| Ränta, kr / kvm | 313 | 348 | 396 | 309 | 442 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 228 | 206 | 176 | 146 | 86 |
| Lån, kr / kvm | 10 204 | 10 417 | 10 631 | 10 725 | 10 999 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2010 då avgifterna sänktes med 8%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 671 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

| | |
|---------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice |
| Kone | Hissar |
| ComHemAB | Kabeltv |
| Öresundskraft | Media förbrukning |

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Borret tillsammans med BRF Hälsan 1 och BRF Troed. Föreningens andel är 2500 . Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar bl.a planteringar, belysning samt garage.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr)

| | |
|---|-----------|
| Balanserat resultat | 308 |
| Årets resultat före fondförändring | 107 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -75 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>22</u> |
| Summa överskott | 362 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u> |
| Att balansera i ny räkning | 362 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| Belopp i tkr | Not | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 1 956 | 1 962 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 2 | - 11 | - 25 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 68 | 24 |
| | | <u>2 013</u> | <u>1 960</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | - 21 | - 14 |
| Planerat underhåll | 4 | - 22 | - |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 51 | - 13 |
| Driftkostnader | 5 | - 304 | - 201 |
| Övriga kostnader | 6 | - 431 | - 511 |
| Personalkostnader | | - 6 | - 15 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | | - 295 | - 285 |
| | | <u>- 1 130</u> | <u>- 1 039</u> |
| Rörelseresultat | | 883 | 921 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | | 9 | 7 |
| Räntekostnader och liknande poster | | - 784 | - 872 |
| | | <u>- 775</u> | <u>- 865</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 107 | 57 |
| Årets resultat | | 107 | 57 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 75 | - 75 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 22 | - |
| Resultat efter fondförändring | | 53 | - 19 |

Balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 72 680 | 72 975 |
| Summa anläggningstillgångar | | 72 680 | 72 975 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 34 | 23 |
| | | 34 | 23 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | | 350 | 250 |
| Kassa och bank | | | |
| Bankmedel | | – | 48 |
| Avräkning med Swedbank | | 258 | 373 |
| | | 258 | 421 |
| Summa omsättningstillgångar | | 643 | 694 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 73 322 | 73 669 |

| Belopp i tkr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--------------|-----|------------|------------|
|--------------|-----|------------|------------|

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|-----------------------------------|---|---------------|---------------|
| Eget kapital | 9 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 30 004 | 30 004 |
| Upplåtelseavgifter | | 16 398 | 16 398 |
| Underhållsfond | | 570 | 517 |
| | | <u>46 972</u> | <u>46 919</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 308 | 326 |
| Årets resultat | | 107 | 57 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 75 | - 75 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 22 | - |
| | | <u>362</u> | <u>308</u> |
| Summa eget kapital | | 47 334 | 47 227 |

| | | | |
|-----------------------------|----|--------|--------|
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 10 | 25 560 | 26 096 |

| | | | |
|--|----|---------------|---------------|
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 24 | 17 |
| Skatteskulder | | 64 | 27 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 117 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 224 | 303 |
| | | <u>428</u> | <u>347</u> |
| Summa skulder | | 25 988 | 26 442 |

| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------|
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 73 322 | 73 669 |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------|

| | | | |
|--|--|--------|--------|
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 28 201 | 28 201 |

| | | | |
|----------------------------|--|------|------|
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |
|----------------------------|--|------|------|

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Prog | 60 | 2066 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i tkr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 682 | 1 682 |
| Hyror, garage | 274 | 280 |
| | <u>1 956</u> | <u>1 962</u> |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 11 | - 25 |
| | <u>- 11</u> | <u>- 25</u> |

Not 3 Reparationer

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Vattenskador | 18 | - |
| Vatten/Avlopp | 3 | - |
| Elinstallationer | - | 2 |
| Övriga installationer | - | 7 |
| Huskropp | - | 4 |
| | <u>21</u> | <u>14</u> |

Not 4 Planerat underhåll

| | | |
|---------------------------------|-----------|----------|
| VA/Sanitet/ spolning av stammar | 22 | - |
| | <u>22</u> | <u>-</u> |

Not 5 Driftkostnader

| | | |
|--|------------|------------|
| Fastighetsförsäkring | 14 | 14 |
| Bostadsrättstillägg | 2 | - |
| Förvaltningsarvode | 61 | 59 |
| Kabel-TV | 67 | 27 |
| IT-kostnader | 0 | 15 |
| Revisor arvode | 8 | 8 |
| Möteskostnader/ stämma | 7 | 8 |
| Övriga förvaltningskostnader/ bolagsverket, inkasso, UC mm | 3 | 1 |
| Fastighetsskötsel | 47 | - |
| Städning gemensamma utrymmen | - | 13 |
| Obligatoriska besiktningar/ hiss och OVK | 49 | 9 |
| El | 46 | 47 |
| | <u>304</u> | <u>201</u> |

Not 6 Övriga kostnader

| | | |
|--|------------|------------|
| Övriga kostnader/skyltar | 1 | – |
| Kontorsmateriel | 2 | 1 |
| Telefon /port | 6 | 5 |
| Medlems- och föreningsavgifter/samfällighen Borret | 423 | 505 |
| | <u>431</u> | <u>511</u> |

Not 7 Byggnader och mark

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 47 141 | 47 141 |
| Mark | 27 361 | 27 361 |
| | <u>74 502</u> | <u>74 502</u> |
| Summa anskaffningsvärden | 74 502 | 74 502 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | - 1 527 | - 1 242 |
| | <u>- 1 527</u> | <u>- 1 242</u> |
| Årets avskrivning byggnader | - 295 | - 285 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>- 1 822</u> | <u>- 1 527</u> |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar | – | – |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <u>72 680</u> | <u>72 975</u> |
| Varav | | |
| Byggnader | 45 319 | 45 614 |
| Mark | 27 361 | 27 361 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 46 600 | 42 000 |
| lokaler | 961 | 1 332 |
| Totalt taxeringsvärde | <u>47 561</u> | <u>43 332</u> |
| varav byggnader | 33 961 | 33 332 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 17 | 16 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 17 | 7 |
| | <u>34</u> | <u>23</u> |

2013-12-31 2012-12-31

| Not 9 | Eget kapital | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|-------|--|-------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------------|
| | | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| | Vid årets början | 16 398 | 30 004 | 517 | 251 | 57 |
| | Extra fondavsättning enl. stämmobeslut | | | – | – | |
| | Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 57 | - 57 |
| | Avsättning till underhållsfond | | | 75 | - 75 | |
| | Ianspråktagande av underhållsfond | | | - 22 | 22 | |
| | Nya insatser och upplåtelseavgifter | – | – | | | |
| | Årets resultat | | | | | 107 |
| | Vid årets slut | 16 398 | 30 004 | 570 | 255 | 107 |

Not 10 Fastighetslån

| | | |
|----------------------|--------|--------|
| Fastighetslån | 25 560 | 26 096 |
| Skuld vid årets slut | 25 560 | 26 096 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,36%

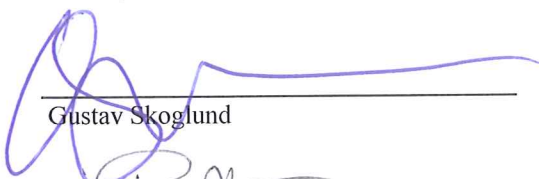
| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|------------------|-------|-------------|---------------|---------|--------------|---------------|
| SWEDBANK HYPOTEK | 2,47% | | 1 856 | | 536 | 1 320 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 2,81% | 2017-10-25 | 11 970 | | | 11 970 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,28% | 2014-09-25 | 12 270 | | | 12 270 |
| | | | 26 096 | | 536 | 25 560 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 236 tkr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 235 tkr årligen.

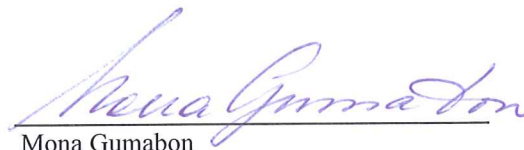
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--|-----|-----|
| Upplupna räntekostnader | 64 | 131 |
| Upplupna elkostnader | 4 | 4 |
| Upplupna revisionsarvoden | 8 | 8 |
| Upplupna styrelsearvoden | – | 8 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 148 | 153 |
| | 224 | 303 |

Helsingborg 2014-02-17



Gustav Skoglund

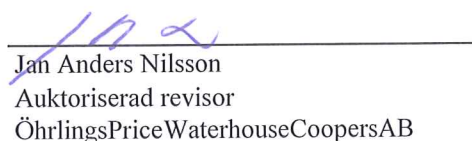


Mona Gumabon



Tony Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/2-14



Jan Anders Nilsson

Auktoriserad revisor

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopersAB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kvarnen, org. nr 769611-6198

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kvarnen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kvarnen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

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

Uttalanden

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

Helsingborg 2014-02-18


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF KVARNEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KVARNEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se