

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Kvarnen  
Org nr: 769611-6198



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 3  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Noter .....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvarnen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Nuvarande stadgar registrerades 2009-02-26.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a framförallt högre kostnader avseende planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader. Dessutom ligger numera posten samfällighetsavgifter under driftkostnader. Denna har tidigare år legat under övriga kostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av ett lån till lägre ränta. Föreningen har gjort en extraamortering om 800 000 kr under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 405 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 576 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| -     | 10    | 16    | 5     | 1     | -      | 32    |

Total bostadsarea: 2 505 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 53 764 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 764 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

| Avtal         | Leverantör            |
|---------------|-----------------------|
| Riksbyggen    | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen    | Fastighetservice      |
| Kone          | Hisservice            |
| Öresundskraft | Mediaförbrukning      |
| ComHem        | Kabel-TV              |

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Borret tillsammans med Brf Hälsan 1 och Brf Troed. Föreningens andel är 30,1%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar planteringar, belysning och garage.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 37 tkr och planerat underhåll för 129 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 247 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 225 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning        | År        | Kommentar |
|--------------------|-----------|-----------|
| Underhållsspolning | 2013      |           |
| Låssystem          | 2016/2017 |           |

### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning                     |
|---------------------------------|
| Låssystem                       |
| Spolning av samtliga lägenheter |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------|---------------------|--------------------------------|
| Gustav Skoglund     | Ordförande | Stämman             | 2019                           |
| Mona Gumabon        | Ledamot    | Stämman             | 2019                           |
| Göran Olsson        | Ledamot    | Stämman             | 2018                           |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| Ylva Dahlbom        | Stämman             | 2018                           |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|----------------------|---------------------|
| KPMG, Per Jacobsson | Auktoriserad revisor | Stämman             |

| Valberedning           | Utsedd av/kommentar |
|------------------------|---------------------|
| Styrelsen i sin helhet | Stämman             |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43.

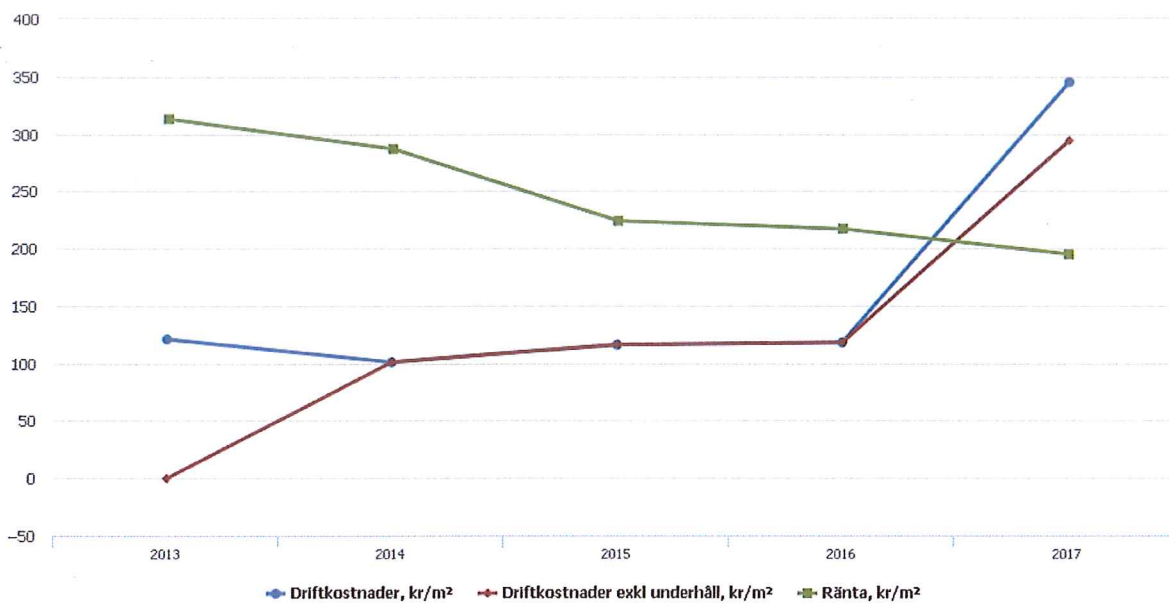
Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)  | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   | 2013   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning   | 1 990  | 1 991  | 2 005  | 1 942  | 1 945  |
| Resultat efter finansiella poster   | 172    | 276    | 286    | 98     | 107    |
| Årets resultat  | 172    | 276    | 286    | 98     | 107    |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 576    | 681    | 690    | 502    | -      |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 426    | 531    | 615    | 427    | -      |
| Balansomslutning  | 71 919 | 72 821 | 72 552 | 72 834 | 73 322 |
| Soliditet %   | 67     | 66     | 66     | 65     | 65     |
| Likviditet %  | 120    | 286    | 278    | 201    | 150    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²  | 691    | 693    | 693    | 671    | 671    |
| Driftkostnader, kr/m²   | 345    | 118    | 116    | 101    | 121    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²  | 294    | 118    | 116    | 101    | -      |
| Ränta, kr/m²  | 195    | 217    | 224    | 287    | 313    |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                      | Bundet            |                     |                   |                 | Fritt               |                |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|   | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 30 003 588        | 16 398 311          | 0                 | 870 223         | 445 405             | 276 078        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                   |                     |                   | 0               | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                   |                     |                   |                 | 276 078             | -276 078       |
| Reservering underhållsfond                        |                   |                     |                   | 150 000         | -150 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                   |                     |                   | -128 615        | 128 615             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0                 | 0                   |                   |                 |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                   |                     | 0                 |                 | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                   |                     |                   |                 |                     | 171 551        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>30 003 588</b> | <b>16 398 311</b>   | <b>0</b>          | <b>891 608</b>  | <b>700 098</b>      | <b>171 551</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 721 482        |
| Årets resultat                          | 171 551        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -150 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 128 615        |
| <b>Summa</b>                            | <b>871 648</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **871 648**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2017-01-01        | 2016-01-01        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
|   |       | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                   |                   |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 1 990 420         | 1 991 043         |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 53 739            | 57 441            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>2 044 159</b>  | <b>2 048 484</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                   |                   |
| Driftkostnader  | Not 4 | -864 047          | -294 927          |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -111 027          | -526 819          |
| Personalkostnader   | Not 6 | -4 951            | -3 788            |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -404 644          | -404 631          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-1 384 668</b> | <b>-1 230 165</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>659 490</b>    | <b>818 319</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 1 206             | 172               |
| Räntekostnader och liknande poster  | Not 9 | -489 145          | -542 413          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-487 939</b>   | <b>-542 241</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>171 551</b>    | <b>276 078</b>    |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>171 551</b>    | <b>276 078</b>    |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 71 061 114        | 71 465 758        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>71 061 114</b> | <b>71 465 758</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>71 061 114</b> | <b>71 465 758</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 11 | 17 352            | 17 610            |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | -41               | -49               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 42 272            | 40 970            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>59 583</b>     | <b>58 531</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 798 716           | 1 296 810         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>798 716</b>    | <b>1 296 810</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>858 299</b>    | <b>1 355 341</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                       |        | <b>71 919 413</b> | <b>72 821 099</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 30 003 588        | 30 003 588        |                   |
| Upplåtelseavgifter                           | 16 398 311        | 16 398 311        |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 891 608           | 870 223           |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>47 293 507</b> | <b>47 272 122</b> |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 700 097           | 445 405           |                   |
| Årets resultat                               | 171 551           | 276 078           |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>871 648</b>    | <b>721 482</b>    |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>48 165 155</b> | <b>47 993 604</b> |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15            | 23 040 000        | 24 352 886        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>23 040 000</b> | <b>24 352 886</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16            | 300 000           | 0                 |
| Leverantörsskulder                           | Not 17            | 108 782           | 132 377           |
| Skatteskulder                                | Not 18            | 96 713            | 66 475            |
| Övriga skulder                               | Not 19            | 5 270             | 858               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20            | 203 494           | 274 899           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>714 259</b>    | <b>474 608</b>    |
| <b>Summa Eget kapital och Skulder</b>        |                   | <b>71 919 413</b> | <b>72 821 099</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

### Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                    | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 1 732 020                | 1 727 043                |
| Hyror, garage                      | 275 200                  | 273 600                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -16 800                  | -9 600                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>1 990 420</b>         | <b>1 991 043</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|  | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 44 160                   | 44 045                   |
| Övriga ersättningar                    | 2 016                    | 0                        |
| Fakturerade kostnader                  | 180                      | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -11                      | -28                      |
| Övriga rörelseintäkter                 | 7 394                    | 13 424                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>53 739</b>            | <b>57 441</b>            |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -128 615                 | 0                        |
| Reparationer                         | -36 891                  | -55 671                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -59 720                  | -37 928                  |
| Samfällighetsavgifter                | -427 964                 | 0                        |
| Försäkringspremier                   | -23 747                  | -21 120                  |
| Kabel- och digital-TV                | -68 920                  | -68 452                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -6 875                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -14 415                  | -12 198                  |
| Förbrukningsinventarier              | -2 714                   | -5 980                   |
| Fastighetsel                         | -40 929                  | -42 462                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -53 256                  | -51 116                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-864 047</b>          | <b>-294 927</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -68 219                  | -65 830                  |
| IT-kostnader                               | -369                     | -369                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -4 969                   | -7 788                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -8 076                   | -8 281                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 360                   | 0                        |
| Telefon och porto                          | -9 587                   | -6 644                   |
| Bankkostnader                              | -1 478                   | -720                     |
| Övriga externa kostnader                   | -14 970                  | -437 188                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-111 027</b>          | <b>-526 819</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -3 996                   | -2 997                   |
| Sociala kostnader              | -955                     | -791                     |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-4 951</b>            | <b>-3 788</b>            |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|  | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -404 644                 | -404 631                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-404 644</b>          | <b>-404 631</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|   | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 1 206                    | 172                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>1 206</b>             | <b>172</b>               |

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

|   | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -489 145                 | -542 413                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-489 145</b>          | <b>-542 413</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 47 141 000        | 47 141 000        |
| Mark  | 27 361 000        | 27 361 000        |
|   | <b>74 502 000</b> | <b>74 502 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>74 502 000</b> | <b>74 502 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -3 036 242         | -2 631 611         |
|           | <b>- 3 036 242</b> | <b>- 2 631 611</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -404 644         | -404 631         |
|                             | <b>- 404 644</b> | <b>- 404 631</b> |

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 3 440 886</b> | <b>- 3 036 242</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 43 700 115 | 44 104 758 |
| Mark      | 27 361 000 | 27 361 000 |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                    | 35 764 000        | 35 764 000        |
| Mark                         | 18 000 000        | 18 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>53 764 000</b> | <b>53 764 000</b> |

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 13 318        | 0             |
| Kundfordringar                                   | 4 034         | 17 610        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>17 352</b> | <b>17 610</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | -41        | -49        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>-41</b> | <b>-49</b> |



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 24 935        | 23 747        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 17 337        | 17 223        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>42 272</b> | <b>40 970</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                              | 2017-12-31     | 2016-12-31       |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Bankmedel                    | 1 206          | 400 091          |
| Transaktionskonto            | 797 511        | 0                |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 0              | 896 719          |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>798 716</b> | <b>1 296 810</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 23 340 000        | 24 352 886        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -300 000          | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>23 040 000</b> | <b>24 352 886</b> |

| Långgivare   | Ränta  | Räntan bunden till | Ing. skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|--------|--------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 2,01 % | 2018-08-24         | 9 170 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 9 170 000,00         |
| SWEDBANK     | 0,69 % | Rörligt            | 11 970 000,00        | 0,00                    | 800 000,00          | 11 170 000,00        |
| SWEDBANK     | 0,69%  | Rörligt            | 212 886,00           | 0,00                    | 212 886,00          | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 0,52%  | Rörligt            | 3 000 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 3 000 000,00         |
| <b>Summa</b> |        |                    | <b>24 352 886,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 012 886,00</b> | <b>23 340 000,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2017-12-31     | 2016-12-31 |
|--|----------------|------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 300 000        | 0          |
| <b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>300 000</b> | <b>0</b>   |

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                      | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 3 996          | 0              |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 104 786        | 132 377        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>108 782</b> | <b>132 377</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                            | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 96 713        | 66 475        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>96 713</b> | <b>66 475</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2017-12-31   | 2016-12-31 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 531          | 858        |
| Clearing                           | 4 739        | 0          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>5 270</b> | <b>858</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 36 429         | 1 782          |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 570          | 3 324          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 7 000          | 7 145          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 83 838         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 156 495        | 178 810        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>203 494</b> | <b>274 899</b> |

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                        | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 28 201 000 | 28 201 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

18/3 - 18

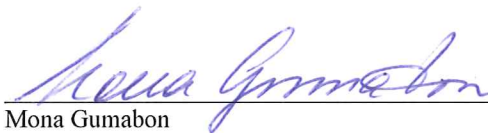
Ort och datum



Gustav Skoglund



Göran Olsson



Mona Gumabon

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/3- 2018

KPMG



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvarnen 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## 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 BRF Kvarnen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. 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 betryggande 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 försumelse 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 vinst eller förlust, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

23/3. 2018

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

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 av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera in 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 tecknats 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 styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **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 resultaträkningen) 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **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**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal 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.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

