

BRF KVARNBERGET I GUSTAVSBERG

Org nr 769618-0137

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Brf Kvarnberget i Gustavsberg
769618-0137

Styrelsen för Brf Kvarnberget i Gustavsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2011 t.o.m. den 31 december 2011, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, som har beteckningen Gustavsberg 1:309, ligger i Värmdö kommun.

Fastigheten förvärvats genom köp från JM AB. Köpekontrakt undertecknades av köparen den 25 september 2008 och av säljaren den 17 oktober 2008. Totalentreprenadavtal för uppförande av flerbostadshus i tre respektive fyra plan, separata förråd, sophus, carportar samt markarbeten ingicks med JM AB den 11 mars 2009. Köpebrev utfärdades den 25 maj 2009. Lagfart meddelades den 24 juni 2009.

Ägare av angränsande fastigheter Mariagatan 7-9 har under 2011 framställt intresse av att köpa eller arrendera delar av Gustavsberg 1:309 för egna parkeringar.

Servitut

Fastigheten har ett belastande officialservitut för parkering.

Byggnadsår, taxeringsvärde och ytor

Fastigheten bebyggdes under åren 2008-2009. Efter 2009 pågår kompletteringar och justeringar.

Fastigheten, som är uppdelad på två närliggande men inte sammanhängande områden, har en sammanlagd markyta på 16 409 m².

Taxeringsvärde för fastigheten gällande från och med den 1 januari 2010 är SEK 42 400 000 varav SEK 35 000 000 (värdeår 2009) utgör byggnadsvärde och SEK 7 400 000 markvärde.

Byggnadernas area är enligt taxeringsbeskedet 3 751 m².

Lägenheter, lokaler och markanläggningar

Föreningen äger sex bostadsbyggnader varav tre med adress Väderkvarnsvägen och tre med adress Kvarnhjulsvägen. Bostadsbyggnaderna innefattar 48 bostadsrättslägenheter fördelade på sex hus och ett övernattningsrum.

Föreningens 48 lägenheter är fördelade enligt följande:

	Antal	Lgh yta	Totalytor
1 rumslägenheter	6	39 m ²	234
2 rumslägenheter	7	57 m ²	399
	4	66 m ²	264
	1	68 m ²	68

RS

3 rumslägenheter	9	81 m ²	729
	2	82 m ²	164
	3	84 m ²	252
	5	89 m ²	445
	3	99 m ²	297
4 rumslägenheter	3	103 m ²	309
	3	109 m ²	327
5 rumslägenhet suterräng	1	128 m ²	128
6 rumslägenhet suterräng	1	135 m ²	135
	48		3 751 m²

Övernattningsrummet med penry och toalett/duschrum som medlemmarna kan hyra finns i huset Väderkvarnsvägen 2.

Uppvärmda lägenhetsförråd finns i fyra av husen, två av husen har uppvärmda förråd i separata byggnader. Sophus finns i tre uppvärmda byggnader.

Carportbyggander för 20 bilar under tak och 29 öppna parkeringsplatser finns för uthyrning till föreningens medlemmar. Sex platser är dubbelplatser och sammanlagt finns således uthyrningsytor med plats för 55 bilar. Platserna är inte kopplade till viss lägenhet och följer inte med till köpare/ny medlem vid överlåtelse av bostadsrätt. Därutöver finns sex besöksparkeringsplatser.

Inom fastighetens område finns en liten inhägnad lekplats och fem jordkällare.

Försäkringar

Från den 1 augusti 2010 är fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen och Bostadsrättsinnehavares Egendom ingår.

Värme och ventilation

Byggnaderna värms med fjärrvärme, levererad av Vattenfall, med tillskottsvärme av frånluftsvärme i separat ventilationsvärmepump. Värmedistributionen i byggnaderna är vattenburen med radiatorer.

Försäljning och inflyttning

Under året 2011 har 6 bostadsrättslägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare. Föreningen hade vid 2011 års slut 77 (79) medlemmar.

Markernas och byggnadernas tekniska status

Garantibesiktning genomfördes i december 2011.

Garantier

JM AB's garantitid enligt entreprenadavtalet och köpavtalet löpte ut den 2 december 2011. Föreningen övertog vid JM AB's garantitidens slut garantier utfärdade av JM's underleverantörer.

Åtgärder under året

Medlemmars inglasning av ytterligare 3 balkonger har fullföljts (2) och inletts (1). Översyn av markområden har fortsatt.

Planerade åtgärder

Översyn av möjligheter till energibesparningar har försenats bl.a. pga. brister i Vattenfalls specifikationer för fjärrvärmerna.

Arbetet med upprättande av en detaljerad underhållsplan skall slutföras under året 2012.

RS

Medlemskap i föreningar och gemensamhetsanläggningar

Föreningen är, med andelstalet 43,2 av totalt 1526,4, ansluten till Gustavsbergs Vägförening, GA:2.

Föreningen är medlem i Väderkvarnsvägens Samfällighetsförening GA:39 som förvaltar del av Väderkvarnsvägen med anslutna stigar och natuorytor. Förening ansvarar ekonomiskt för 15 av de 31 andelar som ingår i Väderkvarnsvägens Samfällighetsförening. Brfs styrelsen undersöker möjligheten att ändra kostnadsfördelningen.

Föreningen ingår även i gemensamhetsanläggningarna Ösby GA:21 och Ösby GA:22.

Beträffande Ösby GA:21, som omfattar cirka 130 m² vägyta på Kvarnhjulsvägen nedre del, kostnadsansvarar föreningen för 25 av de 40 andelarna.

Ösby GA:22 omfattar cirka 60 längdmeter väg på föreningens fastighet från Kvarnhjulsvägens nedre del in mot fastigheterna Mariagatan 7-9. Föreningen ansvarar inte för några kostnader.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjdes av JM AB enligt avtal. JM har anlitat UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB för förvaltningsuppgiften. Avtalet med JM löpte ut den 31 december 2011. Inför 2012 har föreningen med UBC ingått ett nytt och reviderat avtal med två års löptid.

Brf övertar vid årsskiftet 2011/2012 förandet av lägenhets- och medlemsförteckningarna samt arbetet med att upprätta budget.

Teknisk förvaltning

Den fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel ombesörjs av JM AB. Avtalet som omfattat fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, hisservice och hissbesiktning löpte ut den 31 december 2011. Inför 2012 har ett nytt och reviderat avtal med två års löptid tecknats med JM.

Service på och tillsyn av hissarna ligger på Kone AB respektive Inspecta Sweden AB och städningen av trapphus m.m. på Städpoolen AB. Avtal om plogning och sandning har delvis i samarbete med Väderkvarnsvägens Vägsamfällighet ingåtts med Värmdö Markarbeten AB.

Övriga avtal

Fjärrvärme, tillgång till kraftnät och el inköps enligt avtal med Vattenfall.

Under vinterhalvåret 2010/2011 har föreningen haft avtal om fasta priser för föreningens förbrukningsel. Detta avtal som löpte ut den 30 april 2011 har förlängts med två år till den 30 april 2013.

Beträffande fjärrvärmerna har Vattenfall haft stora problem med förbrukningsavläsning och faktureringsrutiner. Problem var vid årsskiftet inte lösta och Vattenfall har inte kunnat prestera någon förklaring men indikerat retroaktiv debitering vilket gör att årskostnaden för 2011 inte är fastställd och att värmebudgeten för 2012 är osäker.

Vatten, avlopp och avfallshantering inköps från Värmdö Kommun och i enlighet med kommunens taxor. Kostnaderna bestrids av föreningen och ingår i debiterade årsavgifter.

Avtal om bredbandstelefonti, data och TV föreligger med Telia. Den ursprungliga avtalsperioden på tre år skulle ha löpt ut sommaren 2012 men har på oförändrade villkor förlängts med tre år fram till sommaren 2015. Baskostnaderna bestrids av föreningen och ingår i debiterade årsavgifter.

Definitioner och behandling av medlemskapsansökan

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

123

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avseende förvaltningsåret 2010 hölls den 26 maj 2011.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Yvonne Boe	Ledamot
Leif Lindgren	Ledamot
Rolf Ihre	Ledamot, ordförande
Fredrik Ottosson	Ledamot, ekonomi
Stefan Pleiner	Ledamot, sekreterare
Vakans	Suppleant

Therese Löthman antogs den 21 mars 2011 som adjungerad styrelsesuppleant. Vid föreningsstämman den 26 maj invaldes Löthman som ordinarie styrelsesuppleant. På grund av försäljning av bostadsrätt och flyttning avgick Löthman vid årsskiftet 2011/2012. Valberedningen har föreslagit att Maria Carlsson, Lgh 121, skall gå in som adjungerad styrelsesuppleant.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Firmateckning

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

Valberedning

Inledningsvis har Karin Folcke och Therese Löthman (sammankallande) utgjort valberedning. Therese Löthman avgick från valberedningen i och med att hon invaldes som adjungerad styrelsesuppleant. Petra Rödin Lansky har därefter ingått som adjungerad ledamot i valberedningen.

Revisor

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Suppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan och registrerades av Bolagsverket 2009-03-30. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2009-03-30.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10. Vid årsskiftet 2011/2012 förlängdes ett av lånen hos Stadshypotek med två år, samtidigt ändrades ränte- och amorteringsvillkoren.

Under året har föreningen amorterat 333 899 kr i enlighet med fastställd serieplan. Utöver plan gjordes i december 2011 en extra amortering på 150 000 kr.

121

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2009. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år under åren sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Detta skall enligt stadgarna ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Slutfinansiering gjordes under 2010, avsättningarna inleddes redan samma år.

Arbete med upprättande av en detaljerad underhållsplan har inletts.

Årsavgifter

Under år 2011 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 588 kr/m².

I årsavgiften ingår

- Dispositionsrätten till lägenheten och ett eget förråd utanför lägenheten
- Värme, vatten och sophämtning
- Trappstädning
- Föreningens försäkringar

I årsavgiften ingår inte

- Medlems egen elförbrukning
- Bilupställningsplats med motorvärmarruttag
- Medlems egen hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring
- Kostnader enligt stadgarna 32 §

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	13 897
årets resultat	377 450
	391 347
Styrelsen föreslår	
att till föreningens fond för yttre underhåll	
i enlighet med stadgarna, avsättes	93 775
i ny räkning överföres	297 572
	391 347

RJ

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

RJ

		110101	100101
RESULTATRÄKNING	NOT	-111231	-101231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 206 161	2 079 950
Hysesintäkter garage, p-platser	1	231 400	202 562
Övriga intäkter		11 403	6 801
Entreprenören enligt avtal		0	233 674
Summa intäkter		2 448 964	2 522 987
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-383 170	-402 146
Taxebundna kostnader	3	-686 011	-780 367
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-16 032	-24 606
Kabel-TV		-113 084	-130 750
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 198 297	-1 337 869
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-23 584	-33 200
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-45 077	-29 187
Revisionsarvode		-33 626	-25 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-72 500	-72 500
Övriga externa kostnader		-16 542	-16 641
Summa övriga externa kostnader		-191 329	-176 528
Avskrivningar	5, 6	-110 716	-274 744
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		948 622	733 846
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		8 466	2 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214	-57
Räntekostnader för fastighetslån		-579 424	-563 082
Räntekostnader för kreditiv		0	-65 399
Summa resultat från finansiella investeringar		-571 172	-626 174
RESULTAT FÖRE SKATT		377 450	107 672
ÅRETS RESULTAT		377 450	107 672

RS

BALANSRÄKNING NOT 111231 101231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	127 829 372	127 935 172
Markanläggning	6	14 748	19 664
Summa materiella anläggningstillgångar		127 844 120	127 954 836

Summa anläggningstillgångar 127 844 120 127 954 836

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		0	3 214
Fordran entreprenören		0	32 356
Övriga fordringar		0	29 321
Avräkningskonto förvaltare		469 963	596 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 048	39 789
Summa kortfristiga fordringar		524 011	700 900

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	8	189 257	0
Summa kortfristiga placeringar		189 257	0

Kassa och bank

Bank		13 072	16 986
Summa kassa och bank		13 072	16 986

Summa omsättningstillgångar 726 340 717 886

SUMMA TILLGÅNGAR 128 570 460 128 672 722

RJ

BALANSRÄKNING

NOT

111231

101231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

93 775

0

Inbetalda insatser

29 485 000

29 485 000

Upplåtelseavgifter

80 000 000

80 000 000

Summa bundet eget kapital

109 578 775

109 485 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

13 897

0

Årets resultat

377 450

107 672

Summa fritt eget kapital

391 347

107 672

Summa eget kapital

109 970 122

109 592 672

Långfristiga skulder

10

Fastighetslån

17 815 646

18 279 418

Summa långfristiga skulder

17 815 646

18 279 418

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

248 777

268 904

Leverantörsskulder

74 480

115 535

Övriga kortfristiga skulder

0

7 196

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

461 435

408 997

Summa kortfristiga skulder

784 692

800 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

128 570 460

128 672 722

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

18 750 000

18 750 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

RJ

	110101	100101
KASSAFLÖDESANALYS	111231	101231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	377 451	107 672
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	110 716	274 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	488 167	382 416
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	50 632	442 939
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-15 941	204 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522 858	1 029 460
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-24 580
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-24 580
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	28 170 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-463 772	-29 030 906
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-463 772	-860 906
Årets kassaflöde	59 086	143 974
Likvida medel vid årets början	613 206	469 232
Likvida medel vid årets slut	672 292	613 206

RJ

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 105 800 kronor (269 828 kronor). Planerad avskrivning för 2012 uppgår till 116 400 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggning 5 år

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

RTJ

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden, samt likvida medel på avräkningskonto hos förvaltaren och kortfristiga finansiella placeringar.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2011	2010
Hyra parkering	250 450	213 134
Outhyrda p-platser	-19 050	-10 572
	231 400	202 562

2 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel	248 240	248 240
Snöröjning/sandning	52 130	50 285
Gemensamhetsanläggning	68 880	64 080
Trädgård	5 017	34 885
Mindre reparationer	3 644	4 655
Städdag/Aktivitet	5 259	0
	383 170	402 145

RS

3 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	228 539	206 334
Uppvärmning	187 008	314 609
Vatten	204 926	193 310
Sophämtning	65 538	66 114
	686 011	780 367

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2011	2010
Styrelsearvode	36 412	23 996
Sociala kostnader	8 665	5 191
	45 077	29 187

5 Byggnader och mark

	111231	101231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	128 205 000	128 205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	128 205 000	128 205 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-269 828	0
Årets avskrivningar	-105 800	-269 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-375 628	-269 828
Utgående restvärde enligt plan	127 829 372	127 935 172
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
	42 400 000	42 400 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 22 376 000 kronor.

RS

6 Markanläggning

	111231	101231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 580	0
Inköp	0	24 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 580	24 580
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 916	0
Årets avskrivningar	-4 916	-4 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 832	-4 916
Utgående balans	14 748	19 664

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	111231	101231
Förutbetalda försäkringspremier	9 352	9 352
Förutbetalt bredband och kabel-TV	29 758	29 758
Förutbetald It-kostnad	0	679
Förutbetald förvaltningskostnad	14 938	0
	54 048	39 789

8 Kortfristiga placeringar

	111231	101231
Handelsbanken Korträntefond Sverige	189 257	0

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	29 485 000	80 000 000			107 672
Disposition av före- gående års resultat			93 775	13 897	-107 672
Årets resultat					377 450
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	93 775	13 897	377 450

125

10 Långfristiga skulder

	111231	101231
1. Stadshypotek, ränta 2,30 %, bundet till 2011-12-30	5 330 040	5 805 015
2. Stadshypotek, ränta 3,11 %, bundet till 2012-12-30	6 741 733	6 746 457
3. Stadshypotek, ränta 4,00 %, bundet till 2014-12-30	5 992 650	5 996 850
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-248 777	-268 904
	17 815 646	18 279 418

Lån 1 hos Stadshypotek har per 30 december 2011 satts om med en ny räntesats på 3,54 %.
Under året har en extra amortering på 150 000 kronor på lån 1 i Stadshypotek gjorts.

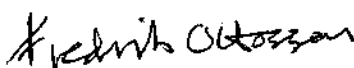
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	111231	101231
Upplupna räntekostnader	76 144	98 821
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	32 721	0
Upplupna socialakostnader	7 505	0
Upplupen snöröjning	4 958	20 180
Upplupen el	25 639	25 286
Upplupen uppvärmning	94 950	25 460
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	194 518	209 060
Övriga poster	0	5 190
	461 435	408 997

Värmdö den 21 april 2012
Brf Kvarnberget i Gustavsberg



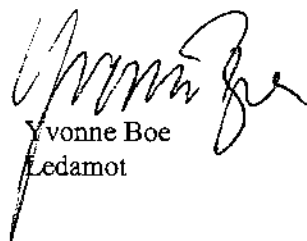
Rolf Ihre
Ordförande



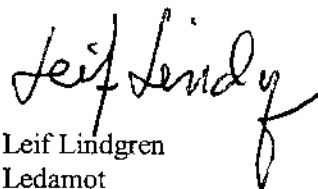
Fredrik Ottosson
Ledamot



Stefan Pleiner
Ledamot

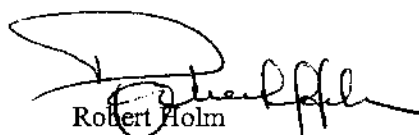


Yvonne Boe
Ledamot



Leif Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2012



Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg, org. nr 769618-0137

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 24 april 2012

Robert Holm

Auktoriserad revisor