

BRF KVARNBERGET I GUSTAVSBERG

Org nr 769618-0137

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Kvarnberget i Gustavsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december 2012, vilket är föreningens femte 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 förvärvades 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.

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. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats på markyta.

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
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 pentry 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. Bostadsrättshavares ansvar mot föreningen ingår inte.

Värme, ventilation och energideklarationer

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

Boverket har 2012-09-11 utfärdat Energideklarationer för föreningens sex bostadshus. För samtliga Brfs bostadshus hus gäller: "Detta hus använder 70 kWh/m² och år, varav el 35 kWh/m². Liknande hus 95-116 kWh/m² och år, nya hus 55 kWh/m². Radonmätning inte utförd. Ventilationskontrollen är godkänd." JM har gjort de radonmätningar som ankommer på byggaren att göra.

Försäljning och inflyttning

Under året 2012 har 10 bostadsrättslägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare. Föreningen hade vid 2012 års slut 76 medlemmar.

Markernas och byggnadernas tekniska status

Garantibesiktning genomfördes i december 2011. Några större problem noterades inte.

Garantier

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

Efter garantitidens slut har några fel, som enligt Brf är ursprungliga och därför skall åtgärdas av JM, upptäckts. Några betydelsefulla meningsskiljaktigheter angående ansvaret för dessa föreligger inte.

Åtgärder under året

Översyn av markområden har fortsatt bl.a. genom städdagar höst och vår.

Arbetet med upprättande av en detaljerad underhållsplan slutfördes under året av anlita konsult.

Medlemskap i föreningar och gemensambetsanläggningar

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

Brf Kvarnberget i Gustavsberg
769618-0137

Föreningen är medlem i Väderkvarnsvägens Samfällighetsförening GA:39 som förvaltar del av Väderkvarnsvägen med anslutna stigar och naturrytor. Förening ansvarar ekonomiskt för 15 av de 31 andelar som ingår i Väderkvarnsvägens Samfällighetsförening.

Skrivelse till Lantmäteristyrelsen med begäran om ändring av kostnadsfördelningen inom Väderkvarnsvägens Vägsamfällighetsförening har ingivits men ännu inte behandlats av Lantmäteristyrelsen.

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 har under 2012 ombesörjts av UBC.

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

Teknisk förvaltning

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel ombesörjs 2012 av JM AB. Avtalet som omfattat fastighetsskötsel, fastighetsjour löper till utgången av 2013.

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.

Trädgårdsskötsel har för delar av området sköts av Mark & Miljö AB.

Övriga avtal

Tillgång till kraftnät och el inköptes enligt avtal med Vattenfall. Från vinterhalvåret 2010/2011 har föreningen haft avtal om fasta priser för föreningens förbrukningsel. Avtalet löper till den 30 april 2013.

Vatten, avlopp och hantering av hushållssopor inköps från Värmdö Kommun och i enlighet med kommunens taxor. Grovsopor hämtas enligt avtal med Sita. Kostnaderna bestrids av föreningen och ingår i debiterade årsavgifter. Kompostering av hushållsavfall har erbjudits av Värmdö kommun men erbjudandet har ännu inte utvärderats.

Avtal om bredbandstelefon, 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.

Planerade åtgärder

Under 2013 kommer samtliga avtal ses över och i samband med detta kommer underhållsplanen eventuellt revideras. Översyn av möjligheter till energibesparingar kommer att göras i samband med ny upphandling av teknisk förvaltning.

Definitioner och behandling av medlemskapsansökan

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

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 2011 hölls den 24 maj 2012.

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
Maria Carlsson	Suppleant

Maria Carlsson tillträdde den 24 maj och avgick den 17 december 2012 pga flyttning till annat område. Suppleantplatsen var vakant för resten av året.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Firmateckning

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

Valberedning

Karin Folcke
Petra Rödin Lansky

Revisor

Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Suppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens ekonomi*Ekonomisk plan*

Föreningens ekonomiska plan 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 188 813 kr i enlighet med fastställd serieplan.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009 och har deklarerats som färdigställda. Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

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.

Årsavgifter

Under år 2012 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 588 kr/m². Beslut har tagits att inför 2013 höja avgifterna med i snitt 3%.

I årsavgiften ingår utöver dispositionsrätten till lägenheten och vad som framgår ovan

- Ett eget uppvärmt förråd utanför lägenheten
- Värme, vatten och sophämtning
- Trappstädning
- Föreningens försäkringar

I årsavgiften ingår inte

- Medlems egen elförbrukning
- Biluppställningsplats med motorvärmearrutttag
- Medlems egen hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	297 572
årets resultat	154 761
	452 333

Styrelsen föreslår

Att till föreningens fond förr yttre underhåll

i enlighet med stadgarna, avsättes	93 775
i ny räkning överföres	358 558
	452 333

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

Brf Kvarnberget i Gustavsberg
769618-0137

6(15)

		120101	110101
RESULTATRÄKNING	NOT	-121231	-111231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 206 164	2 206 161
Hysesintäkter garage, p-platser	1	230 696	231 400
Övriga intäkter	2	34 163	11 403
Summa intäkter		2 471 023	2 448 964
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-484 507	-383 170
Taxebundna kostnader	4	-714 911	-686 011
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-16 032	-16 032
Kabel-TV och bredband		-116 445	-113 084
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 331 895	-1 198 297
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-65 946	-23 584
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	5	-54 093	-45 077
Revisionsarvode		-28 363	-33 626
Arvode för ekonomisk förvaltning		-59 752	-72 500
Övriga externa kostnader		-26 819	-16 542
Summa övriga externa kostnader		-234 973	-191 329
Avskrivningar	6,7	-121 316	-110 716
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		782 839	948 622
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		6 158	8 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92	-214
Räntekostnader för fastighetslån		-634 144	-579 424
Summa resultat från finansiella investeringar		-628 078	-571 172
RESULTAT FÖRE SKATT		154 761	377 450
ÅRETS RESULTAT		154 761	377 450

08

RJ

BALANSRÄKNING	NOT	121231	111231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	127 712 972	127 829 372
Markanläggning	7	9 832	14 748
Summa materiella anläggningstillgångar		127 722 804	127 844 120
Summa anläggningstillgångar		127 722 804	127 844 120
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		39	0
Avräkningskonto förvaltare		497 660	469 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 016	54 048
Summa kortfristiga fordringar		552 715	524 011
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	9	193 619	189 257
Summa kortfristiga placeringar		193 619	189 257
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		84 785	13 072
Summa kassa och bank		84 785	13 072
Summa omsättningstillgångar		831 119	726 340
SUMMA TILLGÅNGAR		128 553 923	128 570 460

RJ Bg

BALANSRÄKNING

NOT

121231

111231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	29 485 000	29 485 000
Upplåtelseavgifter	80 000 000	80 000 000
Föreningens fond för yttre underhåll	187 550	93 775
Summa bundet eget kapital	109 672 550	109 578 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	297 572	13 897
Årets resultat	154 761	377 450
Summa fritt eget kapital	452 333	391 347

Summa eget kapital

110 124 883

109 970 122

Långfristiga skulder

11

Fastighetslån	17 626 610	17 815 646
Summa långfristiga skulder	17 626 610	17 815 646

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	249 000	248 777
Leverantörsskulder	196 623	74 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 807	461 435
Summa kortfristiga skulder	802 430	784 692

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

128 553 923

128 570 460

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

123

Brf Kvarnberget i Gustavsberg
769618-0137

9(15)

	120101	110101
KASSAFLÖDESANALYS	121231	111231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	154 761	377 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	121 316	110 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 077	488 167
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	-1 007	50 632
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	17 738	-15 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292 808	522 858
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-189 036	-463 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-189 036	-463 772
Årets kassaflöde	103 772	59 086
Likvida medel vid årets början	672 292	613 206
Likvida medel vid årets slut	776 064	672 292

123

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.
Hyresintäkter 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 116 400 kronor (105 800 kronor). Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 127 000 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.

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 Hyresintäkter garage och p-platser

	2012	2011
Hyresintäkter, p-plats	252 423	250 450
Hyresbortfall, p-plats	-21 727	-19 050
	230 696	231 400

2 Övriga intäkter

	2012	2011
Övernattnings-/gästlägenhet	22 600	11 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 563	0
Avrundningskonto	0	3
	34 163	11 403

RS

3 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel	87 901	248 240
Snöröjning/sandning	102 388	52 130
Trädgårdsskötsel	38 566	5 017
Städning	76 416	0
Gemensamhetsanläggning	87 018	68 880
Mindre reparationer	11 408	3 644
Reparation hissar	34 488	0
Städdag/Aktivitet	2 410	5 259
Hiss besiktning och serviceavtal	43 912	0
	484 507	383 170

4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	242 293	228 539
Uppvärmning	167 175	187 008
Vatten	207 461	204 926
Sophämtning	92 315	64 038
Container/tippavgift	5 667	1 500
	714 911	686 011

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Styrelsearvode	44 001	36 412
Sociala kostnader	10 092	8 665
	54 093	45 077

6 Byggnader och mark

	121231	111231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	128 205 000	128 205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	128 205 000	128 205 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-375 628	-269 828
Årets avskrivningar	-116 400	-105 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-492 028	-375 628
Utgående restvärde enligt plan	127 712 972	127 829 372
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.

7 Markanläggning

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 580	24 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 580	24 580
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 832	-4 916
Årets avskrivningar	-4 916	-4 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 748	-9 832
Utgående balans	9 832	14 748

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	121231	111231
Förutbetalda försäkringspremier	9 352	9 352
Förutbetalt bredband och kabel-TV	29 758	29 758
Förutbetald förvaltningskostnad	15 906	14 938
	55 016	54 048

9 Kortfristiga placeringar

	121231	111231
Handelsbanken Korträntefond	193 619	189 257

10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat	
Belopp vid årets ingång	29 485 000	80 000 000	93 775	13 897	377 450
Disposition av före- gående års resultat			93 775	283 675	-377 450
Årets resultat					154 761
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	187 550	297 572	154 761

11 Långfristiga skulder

	121231	111231
1. Stadshypotek, ränta 2,30 %, bundet till 2011-12-30	0	5 330 040
1. Stadshypotek, ränta 3,54 % bundet till 2013 12 30	5 145 689	0
2. Stadshypotek, ränta 3,11 %, bundet till 2012-12-30	6 739 371	6 741 733
3. Stadshypotek, ränta 4,00 %, bundet till 2014-12-30	5 990 550	5 992 650
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-249 000	-248 777
	17 626 610	17 815 646

Lån 2 hos Stadshypotek har per 30 december 2012 satts om med en ny räntesats på 2,87 %. Räntan gäller till 2015 12 30.

RJ

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	121231	111231
Upplupna räntekostnader	70 297	76 144
Ber arvode för revision extern	27 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	0	32 721
Upplupna sociala kostnader	0	7 505
Upplupen snöröjning	20 088	4 958
Upplupen el	23 621	25 639
Upplupen uppvärmning	29 511	94 950
Upplupen renhållning	9 545	0
Förutbet hyror/avgifter, moms	176 745	194 518
	356 807	461 435

Värmdö den 8 maj 2013
Brf Kvarnberget i Gustavsberg



Rolf Ihre
Ordförande



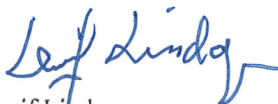
Fredrik Ottosson
Ledamot



Stefan Pleiner
Ledamot



Yvonne Boe
Ledamot



Leif Lindgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2013.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg för år 2012.

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

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg för år 2012.

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

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

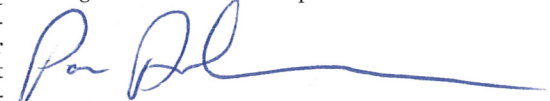
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 13 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor