

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kvarnen i Järfälla

Org.nr: 713200-1079

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2557, 2:2562, 2:2563, 2:2564, 2:2565 och 28:1 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1972. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 539 m².

Taxeringsvärdet är 159 051 tkr, varav byggnadsvärdet är 110 170 tkr och markvärdet 48 881 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori | Antal objekt | Total yta (kvm) |
|-----------|--------------|-----------------|
| Bostäder | 287 | 19 994 |
| Lokaler | 20 | 335 |
| Förskolan | 1 | 1 129 |
| Garage | 143 | 1 200 |

Organisation

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2011-04-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie

Anneli Roswald
Ann-Britt Angermund
Annette Svensson
Emmelie Edvinger
Lars Norling
Hamid Miveh
Margareta Müller
William Sandberg
Nicklas Söderqvist t o m 2011-10-16
Johnny Forsell fr o m 2011-10-17

Arbetsfördelning

Ordförande
Vice ordförande/information/Webbansvarig
Sekreterare/Information
Protokollsekreterare
Säkerhets- och miljöfrågor
Säkerhets- och miljöfrågor
Studieorganisatör
Huvudkontaktombud
Utsedd av HSB
Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2012 är Anneli Roswald, Annette Svensson, Hamid Miveh och Margareta Müller.

Suppleanter

Jonas Claesson
Linda Lundqvist
Ralph Isomäki
Michael Wallbom Utsedd av HSB

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anneli Roswald, Ann-Britt Angermund, Annette Svensson och Nicklas Söderqvist, två i förening.

HSB Norra Stor Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor Stockholm

Anneli Roswald och Ann-Britt Angermund

Revisorer

Revisor har varit Kent Stoltz och revisorsuppleant Peter Krause, samtliga valda av stämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Stämman 2011 valde Stefan Hedman (sammankallande) och Leif Argelid.

Kontaktombud

| | |
|-----------------|------------------------|
| Inga Jansson | för Kvarnvägen 4-8 |
| Ulrika Hedman | för Kvarnvägen 12-18 |
| Carina Jokinen | för Kvarnvägen 22-26 |
| Peter Krause | för Kvarnvägen 32-36 |
| Roland Svalling | för Kvarnvägen 40-50 |
| Lennart Engren | för Vibblabyvägen 7-17 |

Roland Svalling och Ragnhild Wårdmark har varit styrelsens ansvariga för kontaktombuden t.o.m. stämman 2011. Därefter William Sandberg och Jonas Claesson.

Föreningsverksamhet 2011

Mötesverksamhet

Styrelsen för Brf Kvarnen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 28 april, med 74 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt.

Årlig besiktning

En yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren den 17 maj.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm. Förvaltare har varit Nicklas Söderqvist t o m 2011-10-16, därefter Johnny Forsell.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av RCG fastighetsservice. Markskötsel har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. Ett antal boende har ideellt skött en del rabatter och blomsterlådor och har på så sätt bidragit till ökad trivsel i föreningen. Måleri och fixargruppen har målat trädgårdsmöbler, tagit bort klotter och gjort mindre renoveringsarbete. Snickargruppen har säkrat våra lekplatser och förlängt livslängden för föreningens lekutrustning Schindler Hiss AB sköter enligt avtal våra hissar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits vid försäljning, 1 har överlåtits som gåva samt 2 överlåtits via arv/bodelning.

Försäljningspriset i genomsnitt per kvadratmeter var 20 050 kronor. I jämförelse med 2010 har priset ökat med cirka 8 %.

Utbildning

Tre ledamöter har gått kurs för nya ledamöter och därutöver anmäldes en ledamot till sekreterarutbildning samt en till webbkurs. HSB ställde in dessa två kurser.

Kontaktombudsverksamhet

Kontaktombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen. De ger information till nyinflyttade boende i föreningen samt är en informationslänk mellan de boende och styrelsen. Huvudkontaktombuden har haft 1 möte tillsammans med kontaktombuden.

Fixardag

Vårfixardag genomfördes den 30 maj, Det blev mycket arbete utträttat vid denna fixardag vilket bidrar till att hålla nere våra kostnader. En mycket värdefull dag där vi tillsammans stärker gemenskapen i föreningen genom att gamla och nya boende ges möjlighet att lära känna varandra.

Styrelsen tackar alla boende som ställt upp på vår fixardag.

Hemsida

Adress: www.hsb.se. Sök där Brf Kvarnen.

På hemsidan publicerar styrelsen bl.a.Nyheter, KvarnNytt, årsredovisning och stämmoprotokoll.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har information skett genom Portmeddelande och medlemsbladet KvarnNytt. I portarna har anslagits 13 Portmeddelanden och KvarnNytt har utkommit med 3 nummer under 2011. Därutöver har det även satts upp information om olika aktiviteter såsom fixardag, föreningsfester och pensionärsfika. Även information om Grannsamverkan sker genom anslag i portarna.

Informationsmöte om budget 2012 och lösning av portarna samt individuell el anordnades av styrelsen den 30 novemberr.

Grannsamverkan

Genom Grannsamverkan har föreningen ett gott samarbete med närpolisen som den 24 oktober hade ett informationsmöte gällande trygghet, bostadsinbrott och hur vi skyddar oss mot bland annat inbrott. Vi får uppdaterad information fortlöpande från närpolisen.

Vädringsfilter

Vädringsfilter finns till försäljning i föreningen.

Föreningslokal

Föreningslokalen används för olika ändamål; pensionärsträffar under vår och höst samt av kontaktombuden ordnade aktiviteter. Föreningslokalen kan lånas mot en låg avgift av boende för privata aktiviteter etc. Styrelsen har sina styrelsemöten och kontaktombudsmöten här.

Gästlägenhet

Kvarnens har gästlägenhet som är mycket uppskattad.

Klotter i området

Klottret har minskat i Kvarnen. Detta tack vare de insatser av boende som dokumenterar och polisanmäler allt klotter. Som regel saneras klottret samma dag eller dagen därpå, även detta av boende i föreningen. Genom dessa kraftfulla åtgärder är klotter ett mindre problem i Kvarnen vilket sparar mycket pengar åt föreningen.

Viktiga händelser 2011

- Förskolan fick nytt tak.
- Passagesystem med porttelefon och låsbrickor togs i bruk.
- Kvarnen saknade kommunikation mellan fastigheterna varpå vi grävde för kanalisation vilket krävdes för det nya passagesystemet men också möjliggör den dragning av fiber till alla lägenheter vilket är under uppbyggnad.
- Föreningen har slutit avtal om det Systematiska brandskydd vi enligt lag är skyldiga att ha.
- Föreningen har även slutit bevakningsavtal, med WM Tak & Fasad (med ansvar gentemot tredje man), om säker istapps borttagning och snöskottning av yttertaken.
- Provbeltat golvet i miljöhuset på Vibblabyvägen med en halkfri golvyta. Om försöket slår väl ut kommer övriga miljöhus att utrustas på samma sätt.
- Trafiksäkerheten har förbättrats genom bommar, farthinder och taxistopp.
- Första aviseringen av individuell el gjordes i december.

Allmänt om föreningen

I början av 1970-talet uppfördes Brf Kvarnen, där tidigare landsbygd fick ge vika för modern byggnation. Här låg landsbygdsvillor och växthus men 1972-73 byggde HSB upp området som idag har blivit ett lummigt och grönskande bostadsområde. Föreningen är mycket populär beroende på dess centrala läge i anslutning till Jakobsbergs Centrum och pendeltågsstation. Många av Jakobsbergs skolor och dagis ligger bara ett stenkast till någon eller några kilometer från Brf Kvarnen.

Bostadslägenheter

Föreningen har idag 287 bostadsrättslägenheter. Vid verksamhetsårets slut var 286 lägenheter upplåtna till bostadsrättshavare och en är upplåten med hyresrätt. Kommunen äger bostadsrättslägenhet samt en bostadsrätt för förskoleverksamhet.

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 4-8

Kvarnvägen 32-36

Vibblabyvägen 7-11

Kvarnvägen 12-18

Kvarnvägen 40-44

Vibblabyvägen 13-17

Kvarnvägen 22-26

Kvarnvägen 46-50

Garage- och bilplatser

- 143 garageplatser, varav 96 med motorvärmare.
- 91 bilplatser på tomt, varav 18 med motorvärmare.
- 16 Husvagnsplatser
- 4 motorcykelplatser i garage
- 3 mopedplatser i container

Antal lägenheter av respektive typ

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 52 | 60 | 145 | 30 |

Lokaler – antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har en bostadsrätt som ägs av kommunen där det bedrivs förskoleverksamhet, ytan är totalt 1129 m².

Det finns totalt 20 förråd som föreningen hyr ut till de boende.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Kvarnen har i sina byggnader ett pingisrum, samlingslokal 4:an och ett hobbyrum för snickeriarbeten samt en gästlägenhet. Samlingslokalen 4:an utnyttjas av styrelsen för styrelsemöten. Kontaktombuden använder också lokalen för sina sammankomster samt de aktiviteter som ordnas såsom ett mycket uppskattat Luciafirande. Den aktiva pensionärsföreningen, som 2011 fick 6 500 kr i bidrag till sin verksamhet använder lokalen liksom Trivselgruppen till vilken föreningen bidrar med the och kaffe.

Brf Kvarnens energiförbrukning

Föreningens samtliga lokaler och lägenheters uppvärmning kommer från fjärrvärme. Elen upphandlas gemensamt för hela föreningen och de enskilda lägenheterna aviseras den egna förbrukningen uppmätt i egna undermätare. Arbetet startade i slutet av 2008. På grund av vissa meningsskiljaktigheter med leverantören har arbetet inte kunnat slutföras förrän under 2011. I september började mätarna leverera värden som utgör underlag för debitering av enskild lägenhet.

Fritidsverksamhet

Under ett år i Brf Kvarnen förekommer många aktiviteter. Vår grillplats används flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans. Boulebana och tennisplan finns i området. Samtliga lekplatser har inspekterats utifrån dagens säkerhetskrav och arbeten har påbörjats för att åtgärda anmärkningar.

Resultat och årsavgifter

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

Årets resultat

Brf Kvarnen redovisar för 2011 ett resultat på -203 637 kronor. Föreningen tillämpar redovisning enligt Bokföringsnämndens anvisningar. Detta innebär att periodiskt underhåll kostnadsförs under året, med reservering för planerat underhåll, respektive lyft från underhållsfonden, läggs som förslag till föreningens årsstämma.

I praktiken innebär detta att föreningens redovisade årsresultat minst bör motsvara det belopp som årligen skall fonderas enligt den 20-åriga underhållsplanen efter hänsyn tagits till

eventuellt lyft från fonden för genomförda åtgärder.

Omsättning, resultat och avgifter

Avgiften höjdes med 5 % för 2011.

Ekonomisk flerårsöversikt

| År | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 11 971 | 11 640 | 11 722 | 11 614 | 11 623 |
| Rörelseresultat, tkr | 628 | 694 | 1 444 | 2 404 | 1 808 |
| Årets resultat, tkr | -204 | -191 | 647 | 1 425 | 913 |
| Balansomslutning, tkr | 45 507 | 47 273 | 45 762 | 45 625 | 44 335 |
| Avgifts- & hyresbortfall, % | 0,45 | 0,58 | 0,48 | 0,61 | 0,45 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 6 419 | 4 900 | 3 630 | 2 486 | 2 207 |
| Belåning, kr/kvm | 1 072 | 1 088 | 1 138 | 1 268 | 1 287 |
| Årsavgift för nya bostäder, kr/kvm | 664 | 645 | 645 | 645 | 645 |
| Årsavgift för äldre bostäder, kr/kvm | 504 | 489 | 489 | 489 | 489 |
| Soliditet, %* | 39,1 | 37,5 | 39,2 | 37,90 | 35,79 |

* Föreningens långsiktiga betalningsförmåga

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på -203 637 kronor.

De enskilt största kostnadsposterna är el och uppvärmning.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten och el, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt, så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt.

Investeringar

Har beslutat att dra fiberoptiskt bredband till och installera en mediabox i varje lägenhet härigenom möjliggör vi framtida tekniktjänster.

Underhållsåtgärder

En uppdatering med hänsyn till genomförda åtgärder och konstaterade prisförändringar sker varje år. Nuvarande budgeterade fondering på 1 626 000 kr följer underhållsplanens rekommendationer. På sikt kommer denna avsättning att behöva ökas. Fondens behållning 2011-12-31 var 6 418 851 kr. Den planliga fonderingen för 2011 skall beslutas av årsstämman.

Byte av golvbrunnar bekostar föreningen för alla bostadsrättsinnehavare som renoverar sina badrum. Detta för att förhindra vattenskadorna. Anmälan om byte av golvbrunn görs till vår förvaltare.

Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll utförs varje år. Styrelsen har fastställt principen att periodiskt underhåll skall omfatta en 20-årig underhållsplan som skall finansieras ur underhållsfonden.

Inre underhållsfonden

0,75 % av din årsavgift sätts på din underhållsfond per månad. Medlen disponeras av den

enskilda medlemmen för avsett ändamål. Beslut fattades på stämman 2011 att avsättningen till fonden skall upphöra. Då detta är en stadgeändring krävs ytterligare ett stämmobeslut och avsättning kan därför upphöra först 2013.

Framtiden

Budget för 2012

Budgeten visade på ett resultat på -328 670 kr före förändring av underhållsfonden.

Brf Kvarnen kommer under 2012 att fortsätta arbetet med certifiering, som tar 2 år, då styrelsen numera uppfyller alla kvalifikationer. Styrelsen har valt att upprätta en ekonomisk flerårsprognos varje år oavsett om den är obligatorisk eller frivillig.

Prognosförutsättningar

Prognosen bygger på antagande att riksbankens inflationsmål på 2 procent per år skall hålla.

Antaganden om intäkter och kostnader

Årsavgifter och hyror höjs 2012 med 5 % samt att en tidigare utlovad sänkning av månadsavgiften har skett. Sänkningen är en kompensation för att boende från och med januari 2012 betalar för sin egen elkonsumention.

Avgiftshöjning eller avgiftssänkning under flerårsprognosen är ovisst på grund av:

- * vad som händer med fastighetsskatten och eventuellt inkomstskatt
- * hur föreningens ekonomi påverkas av övergången till individuell el
- * det kan komma motioner på stämman som skall genomföras och som måste budgeteras 2012
- * Föreningen har stora underhållsbehov åren framöver. Dilatationsfogar, balkonger, etapp 2 passagesystem, ny papp på bostadstaken, fönster, stambyte mm måste ses över och kommer i de flesta fall att behöva planeras och åtgärdas.

Styrelsen har därför valt att räkna på avgiftshöjning med 5 % i prognosen.

För följande kostnadsposter antas att kostnaderna kommer att öka med 3 procent årligen: fastighetsförvaltning, försäkringar och skador, löpande underhåll och reparationer, information, möten, arvoden m m samt reserveringar till yttre underhållsfond.

Planerat underhåll är beräknat efter den 20-åriga underhållsplanen.

För uppvärmning och vatten antas en ökning med 3 procent per år.

För räntekostnader har beräkningar gjorts för lån, så långt som möjligt med kända räntesatser.

Inga lån planeras sättas om under 2012.

Avskrivningar kommer att vara oförändrade under perioden eftersom inga nya investeringar planeras.

Det måste understrykas att nedanstående flerårsprognos bygger på antaganden och uppskattningar. Särskilt svårt är det att prognostisera ränteutveckling, vatten- el- och värmekostnader samt kostnaderna för sophantering. Osäkerheten ökar kraftigt från mitten av perioden.

Planerade åtgärder under 2012

Omläggning av golv 2 miljöhus på Kvarnvägen.
Ettapp2 passagesystem
Renovering av undercentralerna
Besiktiga balkonger
Reparation av dilatationsfogar
Indragning av fiberoptisk kabel och mediabox i lägenheter
Upprustning av utemiljön

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | -1 188 865 |
| Årets resultat | <u>-203 637</u> |
| | -1 392 502 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-------------------|
| Att disponera | -1 392 502 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 265 085 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | <u>-1 800 000</u> |
| Balanserat resultat efter disposition | -2 927 417 |

Fond för yttre underhåll

| | |
|---|------------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31 | 6 418 851 |
| Årets förändring | <u>1 534 915</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012 | 7 953 766 |

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 11 971 306 | 11 640 211 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -9 810 458 | -9 797 215 |
| Planerat underhåll | | -265 085 | -107 158 |
| Fastighetsskatt | | -454 184 | -447 009 |
| Avskrivningar | Not 3 | <u>-813 351</u> | <u>-594 540</u> |
| Summa fastighetskostnader | | -11 343 078 | -10 945 922 |
| Rörelseresultat | | 628 228 | 694 289 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 4 | 102 688 | 62 823 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | <u>-934 553</u> | <u>-948 379</u> |
| Summa finansiella poster | | -831 864 | -885 556 |
| Årets resultat | | -203 637 | -191 267 |

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och ombyggnader | Not 6 | 35 827 439 | 30 476 968 |
| Mark | | 4 513 166 | 4 513 166 |
| Pågående byggnation | Not 7 | 3 379 146 | 2 165 323 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>43 719 751</u> | <u>37 155 457</u> |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|-------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 56 774 | 15 210 |
| Avräkningskonto HSB | | 967 144 | 1 343 105 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 7 812 | 26 695 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 236 790 | 660 876 |
| | | <u>1 268 520</u> | <u>2 045 886</u> |

| | | | |
|--------------------------|--------|---------|-----------|
| Kortfristiga placeringar | Not 10 | 500 692 | 8 004 532 |
|--------------------------|--------|---------|-----------|

| | | | |
|----------------|--------|--------|--------|
| Kassa och bank | Not 11 | 18 479 | 67 594 |
|----------------|--------|--------|--------|

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|-------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 787 691</u> | <u>10 118 013</u> |
|-----------------------------|--|------------------|-------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Summa tillgångar | | <u>45 507 442</u> | <u>47 273 470</u> |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Insatser | 2 659 900 | 2 659 900 |
| Upplåtelseavgifter | 9 858 400 | 9 858 400 |
| Fond för yttre underhåll | 6 418 851 | 4 900 009 |
| | <u>18 937 151</u> | <u>17 418 309</u> |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------|-------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -1 188 865 | 521 244 |
| Årets resultat | -203 637 | -191 267 |
| | <u>-1 392 501</u> | <u>329 977</u> |

Summa eget kapital

17 544 650 17 748 286

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | <u>23 913 992</u> | <u>24 276 807</u> |
| | | 23 913 992 | 24 276 807 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 379 340 | 379 332 |
| Leverantörsskulder | | 1 622 147 | 2 577 996 |
| Skatteskulder | | 2 711 | 15 429 |
| Fond för inre underhåll | | 793 497 | 789 852 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 15 657 | 1 013 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | <u>1 235 449</u> | <u>1 484 754</u> |
| | | 4 048 801 | 5 248 376 |

Summa skulder

27 962 793 29 525 183

Summa eget kapital och skulder

45 507 442 47 273 470

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

34 303 400

33 580 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

| Kassaflödesanalys | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -203 637 | -191 267 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 813 351 | 594 540 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 609 714 | 403 273 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 401 405 | -497 095 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -1 199 576 | 2 024 080 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -188 456 | 1 930 258 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -7 377 645 | -1 519 213 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -7 377 645 | -1 519 213 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -362 815 | -321 777 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -362 815 | -321 777 |
| Årets kassaflöde | -7 928 916 | 89 268 |
| Likvida medel vid årets början | 9 415 232 | 9 325 964 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 486 315 | 9 415 232 |
| <hr/> | | |
| Likvida medel | | |
| Avräkningskonto HSB | 967 144 | 1 343 105 |
| Kortfristiga placeringar | 500 692 | 8 004 532 |
| Kassa och bank | 18 479 | 67 594 |
| Summa likvida medel | 1 486 315 | 9 415 232 |

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

| Anläggningstillgångar | Avskr. plan | Antal år | Slutår |
|-----------------------------|-------------|----------|--------|
| Byggnader | Progressiv | 35 | 2033 |
| Ombyggnader | Progressiv | 80 | 2083 |
| Ombyggnader, dagistak | Rak | 40 | 2050 |
| Ombyggnad, enhetsmätning el | Rak | 15 | 2025 |

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 329 tkr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 107 000 | 63 600 |
| Mötesarvoden | 65 338 | 80 236 |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst | 2 000 | 0 |
| Arvode föreningsvald revisor | 6 000 | 9 000 |
| Övriga arvoden och ersättningar | 10 000 | 8 000 |
| Utbildning | 3 125 | 11 250 |
| Kostnad för konferenser | 21 624 | 15 625 |
| Sociala kostnader | 48 004 | 39 293 |
| Summa | 263 091 | 227 004 |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

| Noter | | 2011-01-01 | 2010-01-01 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter bostäder | 10 532 217 | 10 226 962 |
| | Årsavgifter lokaler | 739 092 | 710 664 |
| | Hysesintäkter bostäder | 66 240 | 64 620 |
| | Hysesintäkter lokaler | 86 160 | 86 160 |
| | Hysesintäkter garage och p-platser | 633 082 | 633 796 |
| | Övriga intäkter | 46 248 | 62 628 |
| | Brutto | 12 103 039 | 11 784 830 |
| | Avsatt till inre fond | -76 900 | -76 900 |
| | Avgiftsbortfall bostäder | -2 816 | -4 103 |
| | Hysesbortfall lokaler | -582 | -4 074 |
| | Hysesbortfall garage och p-platser | -51 435 | -59 542 |
| | | 11 971 306 | 11 640 211 |
| Not 2 | Drift | | |
| | Fastighetsskötsel | 959 661 | 926 220 |
| | Löpande underhåll | 1 216 685 | 1 648 905 |
| | El | 1 552 746 | 1 918 094 |
| | Uppvärmning | 2 202 208 | 2 463 893 |
| | Vatten* | 971 157 | 94 626 |
| | Sophämtning | 481 205 | 452 574 |
| | Fastighetsförsäkring | 130 070 | 123 872 |
| | Städning | 337 500 | 338 456 |
| | Förvaltningskostnader | 875 336 | 782 641 |
| | Extern revision | 17 588 | 15 247 |
| | Personalkostnader | 263 091 | 227 004 |
| | Övrig drift | 803 211 | 805 683 |
| | | 9 810 458 | 9 797 215 |
| * Årets höga vattenkostnad beror på en felaktig avläsning 2010 som krediterade vattenkostnaden med 458 tkr. År 2011 korrigerades den felaktiga avläsningen med en faktura på 547 tkr vilket förklarar den höga kostnaden i årets bokslut. | | | |
| Not 3 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | 560 325 | 541 796 |
| | Om- och tillbyggnad | 253 026 | 52 744 |
| | | 813 351 | 594 540 |
| Not 4 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 574 | 4 079 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 178 | 2 |
| | Ränteintäkter fasträntekonto | 4 826 | 57 807 |
| | Ränteintäkter bankkonto | 96 521 | 143 |
| | Övriga ränteintäkter | 590 | 792 |
| | | 102 688 | 62 823 |
| Not 5 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 933 078 | 948 333 |
| | Räntekostnader skattekonto | 0 | 46 |
| | Övriga räntekostnader | 1 475 | 0 |
| | | 934 553 | 948 379 |

| Noter | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 6 Byggnader och ombyggnader | | |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 28 587 334 | 28 587 334 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 587 334 | 28 587 334 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -9 463 768 | -8 921 972 |
| Årets avskrivningar | -560 325 | -541 796 |
| Utgående avskrivningar | -10 024 093 | -9 463 768 |
| Bokfört värde byggnader | 18 563 241 | 19 123 566 |
| Ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 12 096 665 | 12 096 665 |
| Årets investeringar | 6 163 822 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 260 487 | 12 096 665 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -743 263 | -690 519 |
| Årets avskrivningar | -253 026 | -52 744 |
| Utgående avskrivningar | -996 289 | -743 263 |
| Bokfört värde ombyggnader | 17 264 198 | 11 353 402 |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | 35 827 439 | 30 476 968 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad - bostäder | 107 000 000 | 107 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 3 170 000 | 3 170 000 |
| | 110 170 000 | 110 170 000 |
| Mark - bostäder | 44 000 000 | 44 000 000 |
| Mark - lokaler | 4 881 000 | 4 881 000 |
| | 48 881 000 | 48 881 000 |
| Taxvärde totalt | 159 051 000 | 159 051 000 |
| Not 7 Pågående byggnation | | |
| Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation | 2 165 323 | 646 110 |
| Årets anskaffningar | 1 213 823 | 1 519 213 |
| Bokfört värde pågående byggnation | 3 379 146 | 2 165 323 |

| Noter | 2011-12-31 | 2010-12-31 | | | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Not 8 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 1 937 | 1 764 | | | |
| Övriga fordringar | 5 875 | 24 931 | | | |
| | 7 812 | 26 695 | | | |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 7 847 | | | |
| Försäkring | 140 477 | 130 070 | | | |
| Kabel-Tv | 46 232 | 44 497 | | | |
| Övrigt | 50 081 | 478 462 | | | |
| | 236 790 | 660 876 | | | |
| Not 10 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Kreditinstitut | Räntesats | Förfallodag | | | |
| Nordea | 1,35% | 2011-05-20 | | | |
| SBAB | Rörlig | | | | |
| SBAB | Rörlig | | | | |
| | 500 692 | | | | |
| | 500 692 | 8 004 532 | | | |
| Not 11 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | 18 118 | 10 402 | | | |
| Nordea | 361 | 57 192 | | | |
| | 18 479 | 67 594 | | | |
| Not 12 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgift | Underh. fond | Balanserat res. | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 2 659 900 | 9 858 400 | 4 900 009 | 521 244 | -191 267 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 1 518 842 | -1 710 109 | 191 267 |
| Årets resultat | | | | | -203 637 |
| Belopp vid årets slut | 2 659 900 | 9 858 400 | 6 418 851 | -1 188 865 | -203 637 |
| Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | 39788410308 | 3,67% | 2012-02-13 | 3 203 990 | 35 000 |
| Nordea | 39788498345 | 3,50% | 2012-02-01 | 1 552 166 | 16 000 |
| SBAB | 21655899 | 3,58% | 2014-11-05 | 9 899 404 | 230 220 |
| Stadshypotek | 458851 | 4,22% | 2016-09-30 | 6 104 648 | 66 104 |
| Stadshypotek | 458853 | 4,30% | 2012-02-01 | 3 533 124 | 32 016 |
| | | | | 24 293 332 | 379 340 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31 | | | | | 23 913 992 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 22 396 632 |

| Noter | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 379 340 | 379 332 |
| Not 15 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Mervärdesskatt | 15 657 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 1 013 |
| | 15 657 | 1 013 |
| Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 049 430 | 1 027 842 |
| Upplupna räntekostnader | 96 190 | 111 504 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 89 829 | 345 408 |
| | 1 235 449 | 1 484 754 |
| Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 44 518 400 | 44 518 400 |
| Varav i eget förvar | -10 215 000 | -10 938 400 |
| | 34 303 400 | 33 580 000 |

Järfälla, den

Anneli Roswald

Ann-Britt Angermund

Annette Svensson

Emmelie Edvinger

Lars Norling

Hamid Miveh

Margareta Müller

William Sandberg

Johnny Forsell

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Kent Stoltz
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnen

Organisationsnummer 713200-1079

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kvarnen 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvarnen 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

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

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den / 2012

Erik Davidsson

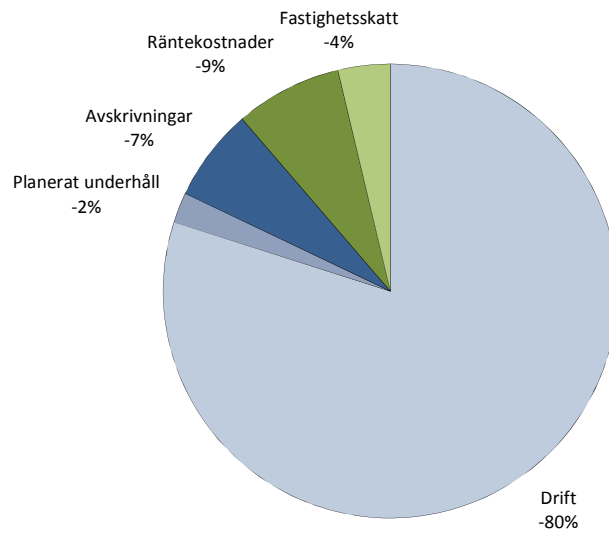
BoRevision

(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

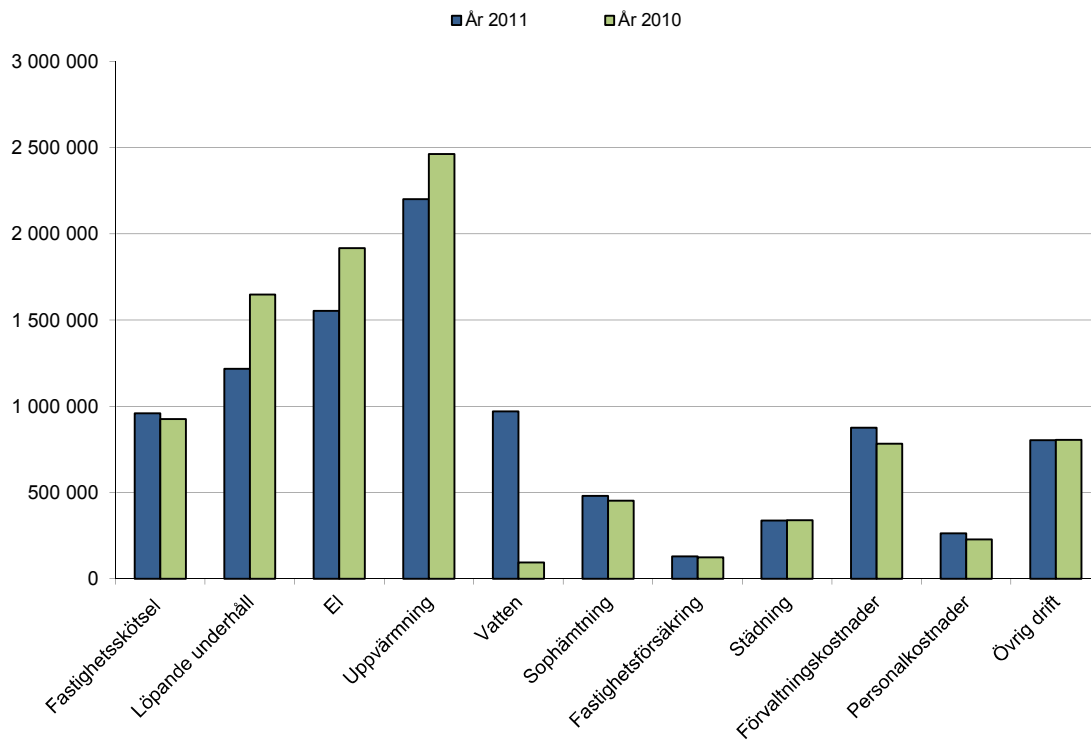
Kent Stoltz

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Nyckeltal

| Nyckeltal avseende | 2011 | 2010 |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Fastighetslån (aktuell belåning) | 1 215 kr/m ² bostäder * | 1 233 kr/m ² bostäder * |
| Årsavgifter | 526 kr/m ² bostäder | 511 kr/m ² bostäder |
| Räntekostnader | 47 kr/m ² bostäder | 48 kr/m ² bostäder |
| Fonderingsbehov yttre fond | 76 kr/m ² bostäder | 64 kr/m ² bostäder |
| Drift och löpande underhåll | 441 kr/ m ² bostäder | 502 kr/ m ² bostäder |
| Därav: | | |
| Värmekostnad | 97 kr/ m ² bostäder | 123 kr/ m ² bostäder |
| Fastighetsskatt | 23 kr/ m ² bostäder | 24 kr/ m ² bostäder |
| Löpande underhåll | 33 kr/ m ² bostäder | 82 kr/ m ² bostäder |
| Vatten | 49 kr/ m ² bostäder | 28 kr/ m ² bostäder |
| Fastighetsel | 48 kr/ m ² bostäder | 88 kr/ m ² bostäder |
| Förvaltnings och skötselkostnader | 92 kr/ m ² bostäder | 92 kr/ m ² bostäder |
| Sophämtning | 23 kr/ m ² bostäder | 23 kr/m ² bostäder |

* Bostäder omfattar samtliga ytor upplåtna med bostadsrätt.



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Brf Kvarnen i Järfälla

År 2012-2016

Innehållsförteckning



HSB Certifiering verksamhetsplanering

| | |
|----------------------------------|----|
| Öppnar dörren för delägarna! | 3 |
| Planerade månadsavgifter | 4 |
| Planerat underhåll/investeringar | 5 |
| Antagen kostnadsutveckling | 7 |
| Uppföljning | 8 |
| Information till delägarna | 9 |
| Certifieringsrevisorns utlåtande | 10 |

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen en kunskapsredovisning på bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under året och hur det ekonomiska läget är på bokföringsårets sista dag. I en certifierad förening lämnar styrelsen:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år. En bostadsrätt i Sverige kostade i slutet av 2007 i genomsnitt ca 1,3 miljoner.

Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| Avgiftsförändring | 5 % | 5 % | 5 % | 5 % | 5 % |

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Göteborg har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll/Investeringar



Planering underhåll och investeringar

Beräknade kostnader för underhåll

| År | Större underhåll under året | Kostnad |
|-------|--|--------------|
| 2012* | Besiktning av balkonger, reparation av dilatationsfogar och undercentraler och lekutrustning m m | 1 100 000 kr |
| 2013* | Rensning ventilationskanaler, undercentraler, värmekulvertar, byte hisslinor m m | 5 850 000 kr |
| 2014* | Tvättmaskiner, entreér, ovk besiktning m m | 2 950 000 kr |
| 2015* | Asfaltering, rensning av avlopp och ventilationskanaler, byte hisslinor | 900 000 kr |
| 2016* | Målning entreér | 19 000 kr |

* Fördelningen av de specifika underhållsbehoven över åren kan komma att omfördelas mellan åren då underhållsplanen revideras under 2012.

Beräknade kostnader för investeringar

| År | Större investeringar under året | Kostnad |
|----|---------------------------------|---------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Strategi för finansiering av underhåll och investeringar enligt ovan

| År | Total kostnad enligt ovan (summa underhåll och investering) | Egna medel | Lån |
|----|---|------------|-----|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Planerat underhåll/Investeringar



- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade genomsnittliga låneräntor (befintliga räntor samt prognos på nya eller omsatta lån)

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------------|--------|--------|-------|------|------|
| Genomsnittlig låneränta | 4,25 % | 4,75 % | 5,5 % | 6 % | 6 % |

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade kostnadsförändringar

| Uppräkning i % | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|------|------|------|------|------|
| Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Driftskostnader - övrigt | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Fastighetsavgift | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

Uppskattad medelinkomstränta

| Inlåningskonto / placering | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
| SBAB | 2 % | 2 % | 2 % | 2 % | 2 % |

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen

| Åtgärd | (T) (S) (U) (Tillk) | Skäl till förändringen |
|--------|---------------------|------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån

| Långgivare | Lånebelopp | Omsättningsdatum | Tidigare ränta | Ny ränta | Ny bindningsform (bunden/rörlig) |
|--------------|------------|------------------|----------------|----------|----------------------------------|
| Stadshypotek | 6 104 648 | 2011-06-27 | 5,75 % | 4,22 % | Bunden fem år |
| Stadshypotek | 3 533 124 | 2011-06-27 | 2,74 % | - | Rörlig |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Föreningens fastigheter

| Byggår | Antal lägenheter | Area bostäder | Area lokaler |
|--------|------------------|---------------|--------------|
| 1972 | 287 | 19 994 | 335 |

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 2011-11-30.

Ort och datum

Järfälla den

HSB Bostadsrättsförening Kvarnen

Anneli Roswald
Ordförande

Ann-Britt Angermund
Vice ordförande

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.